



Saving  
Nature



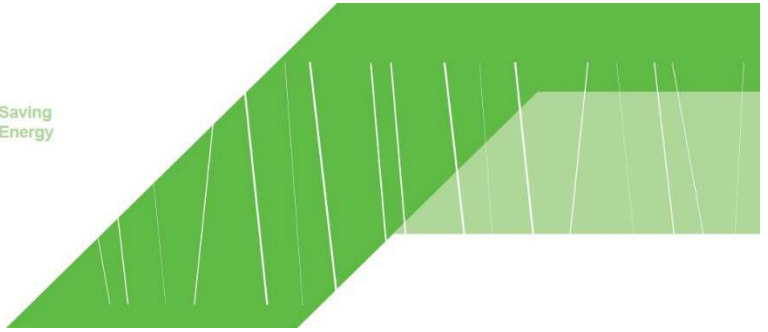
Saving  
Environment



Saving  
Energy

**SA+A**  
Studio di architettura Andreoni  
& Associati

Architettura  
Design  
Visualization



**Carrara 11.01.25**

**Variante semplificata al RU con contestuale PDR ai sensi art. 30-32 e art. 107 della L.R. 65/14**

**Oggetto:**

**PdR** - Area Ex "Hotel Milano" per la rigenerazione del compendio immobiliare con destinazione d'uso Turistico-ricettiva e Commerciale.

**Proprietà:**

**I.G.F. MARMI SRL** - sede legale in Via Prov.le Carrara-Avenza n. 115/B, Carrara (MS) 54033 - P. IVA IT00562360453

**Legale rappresentante:**

**SACHELLI GIACOMO**, nato a Carrara il 01/07/1968 (MS),  
Resid. Carrara (MS) Via Forma Bassa n. 2/S CAP 54033  
C.F. SCCGCM68L01B832T

**Dati identificativi:**

NCEU Comune di Massa (MS)

Foglio 147 - mapp. 128

mapp. 146 sub. 5,6,8

mapp. 147 sub. 1

P.zza Betti ang. Via Mazzini ang. P.zza Pellerano

***R e l a z i o n e   t e c n i c a***  
***Q u a d r o   C o n o s c i t i v o***

*Variante semplificata al RU del Comune di Massa art. 30-32 L.R. 65/2015*

## Premessa

Trattasi di modifica alle previsioni del RU mediante la formazione di Variante semplificata al RU con contestuale PdR del compendio immobiliare denominato "Hotel Milano" ubicato in Marina di Massa in P.zza Betti ang. Via Mazzini, ang P.zza Pellerano, attraverso un intervento di sostituzione edilizia che prevede il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti (turistico-ricettivo, commerciale) con la sola soppressione - e redistribuzione – della destinazione residenziale e fornisce le indicazioni necessarie mediante la presentazione di un PdR volto alla determinazione degli effetti attesi, in ottemperanza alle norme comunali e ai piani sovraordinati.

Si specifica che il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Attualmente, il vigente RU, nell'area d'interesse ammette le destinazioni previste dalla stessa variante. La necessità di tale percorso di pianificazione si rende necessaria al fine di commisurare lo sviluppo del fabbricato agli standards richiesti per le aree di parcheggio, per il suo riequilibrio prospettico e di dettaglio dei materiali impiegati, in quanto le norme di attuazione attuali del RU presentano criticità che impediscono di fatto la risoluzione e/o mitigazione degli effetti prospettati.

Si segnala che la Variante riguarda un compendio immobiliare posto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comportando modifiche e/o variazioni di parametri richiamati nel PS, rientra nelle varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. n. 65/2014, per la cui formazione valgono le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima L.R. n. 65/2014.

In conformità a quanto disposto dalla L.R. n. 10/2010, si specifica che l'intervento non richiede la Verifica ad assoggettabilità a VAS in quanto i parametri e le modalità di attuazione non incidono a quanto già disposto e approvato nella VAS dei vigenti PS ed RU.

Infine, visto l'aggiornamento apportato dalla Delibera comunale n. 18 del 25/01/2024, avente ad oggetto *"indirizzi per il servizio pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico"* si dichiara che la presentazione del contestuale PdR è mirata al recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la rifunzionalizzazione del compendio immobiliare in oggetto che consentirà di apportare benefici di tipo socio-economiche al territorio. Prevedrà inoltre la realizzazione di opere pubbliche e di interventi di interesse generale attraverso una valida e sostenibile proposta perequativa come descritto nella relazione tecnica allegata alla documentazione del PdR.

## Quadro conoscitivo

### 2.1 Inquadramento territoriale

Il compendio immobiliare oggetto della Variante semplificata al RU con contestuale PdR, rientra all'interno del tessuto urbano di Marina di Massa e si colloca nel pieno centro prospiciente la P.zza Betti

ang. Via Mazzini, ang. P.zza Pellerano a poca distanza (100 m ca.) dal lungomare A. Vespucci. Attualmente l'immobile si presenta in stato di degrado dovuto alla cessazione delle attività preesistenti.

La fascia costiera di Marina di Massa è caratterizzata dalla scansione lineare dei fabbricati disposti sul Lungomare per circa 4 km a creare una particolarità paesaggistica con fabbricati a destinazione residenziale (taluni di notevole pregio) disposti sul lato monti e gli stabilimenti balneari ed esercizi commerciali disposti sul lato mare. In particolare, l'uscita dal perimetro urbano si caratterizza ulteriormente con la presenza di aree a verde (pinete e macchia mediterranea) alternate a ville disposte nel lato monti. La linearità del Lungomare risulta interrotta dai soli corsi d'acqua presenti quali: Brugiano, Frigido, Magliano, Fosso di Poveromo.

Per quanto attiene le infrastrutture stradali si specifica che l'area è servita dalle principali vie di comunicazione locale (Lungomare A. Vespucci e Via S. Leonardo) che si collegano all'autostrada A12 con il vicino casello Autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano) e alla S.S.1 Aurelia.

## **2.2 La fascia costiera del Lungomare di Ponente**

L'impianto urbanistico della fascia costiera del Lungomare di Marina di Massa, ricompresa tra il viale Mattei/via Casola e Viale della Repubblica, è oggetto di una norma di attuazione dello strumento urbanistico volta al mantenimento dei caratteri estetico architettonici dei fabbricati esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, laddove i fabbricati lo consentono, attraverso interventi di sostituzione edilizia volti a migliorare l'inserimento nel contesto locale e paesaggistico del litorale; pertanto il contestuale PdR è stato ideato proprio in funzione del recupero dei volumi facenti parte del compendio immobiliare che risultano incongrui tra di loro e vanno ad alterare (per la porzione lato monti) la percezione visiva di tutto il contesto limitrofo.

## **2.3 Referenze catastali e consistenze**

L'area di proprietà I.G.F. MARMI SRL - sede legale in Via Prov.le Carrara-Avenza n. 115/B, Carrara (MS) 54033 - P. IVA IT00562360453 è identificata al Fg. 147 N.C.E.U. del comune di Massa dalle seguenti particelle:

- mappale 146, sub. 8, categoria D2;
- mappale 147, sub. 1, categoria D2;
- mappale 146, sub. 5, categoria C/1, Classe 10, Consistenza 24 mq;
- mappale 146, sub. 6, categoria C/1, Classe 10, Consistenza 35 mq;
- mappale 128, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 142 mq;

I fabbricati oggetto del presente PdR, sono stati legittimati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Fabbricato ex Hotel Milano, foglio 147, mappale 147, e il primo piano della palazzina, foglio 147, mappale 146, sub. 7, ex abitazione, siti in Comune di Massa, Loc. Marina di Massa, Piazza Betti/Piazza Pellerano, sono stati realizzati in data anteriore al 1967, modificati ed ampliati, nell'anno 1976, senza le prescritte autorizzazioni, e sono stati oggetto di Domanda di Condono

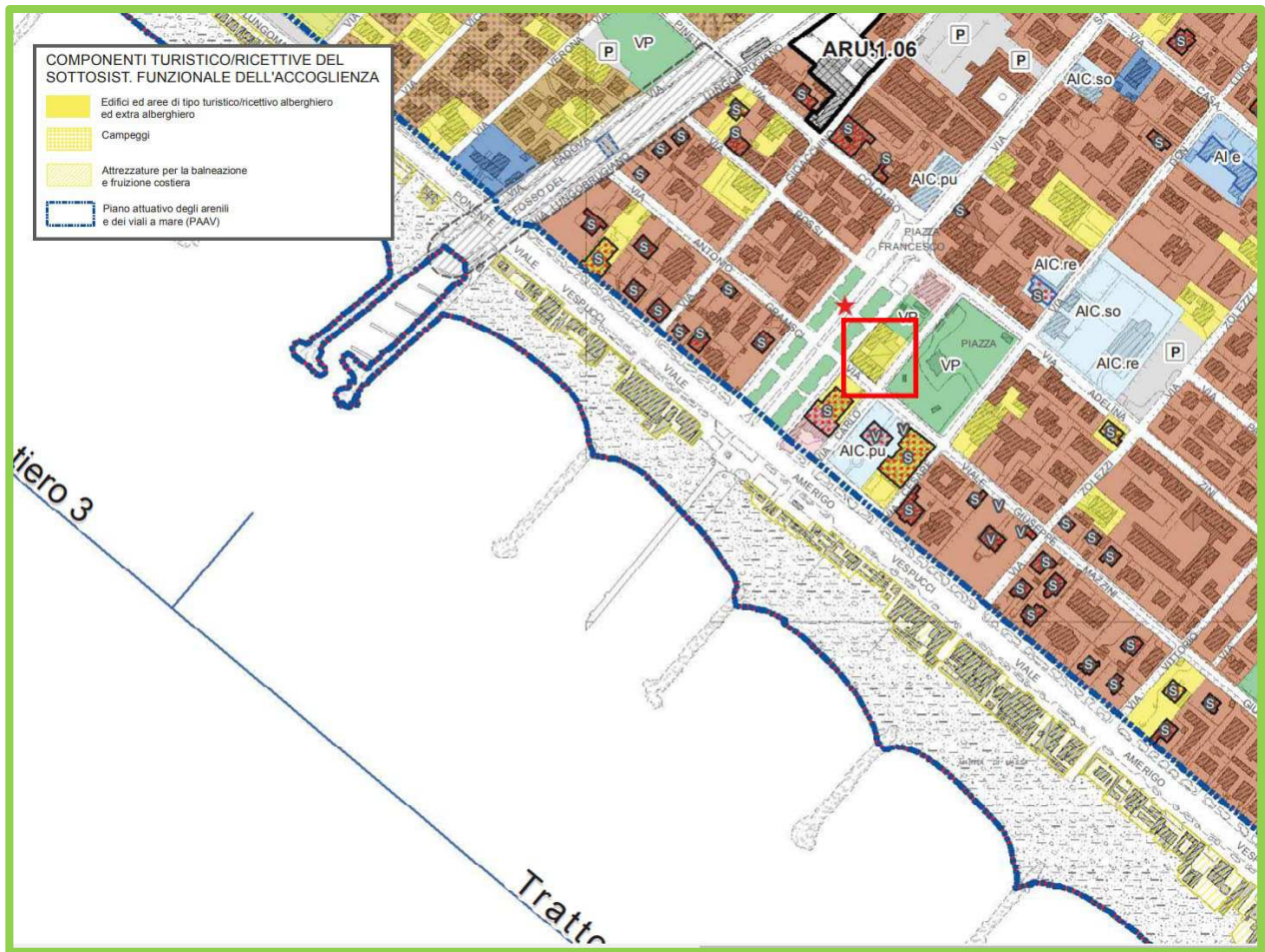
Edilizio, Pratica n. 3112, ai sensi della Legge n. 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/03/2022 n. 2022-03-02/S

- Unità immobiliare ad uso commerciale (negoziato grande), distinta al foglio 147, mappale 146 con il sub. 6, a piano terra, lato monti, del fabbricato, edificata originariamente, in data antecedente il 1941, oggetto di alcune modifiche interne (manutenzione straordinaria), a seguito di presentazione di CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata), prot. n. 26273 del 03-05-2019.
- Unità immobiliare ad uso commerciale (negoziato piccolo), distinta al foglio 147, mappale 146 con il sub. 5, a piano terra, lato mare, del fabbricato di cui, edificata originariamente, in data antecedente il 1941.
- Fabbricato ex Sala Giochi, foglio 147, mappale 128, sito in Comune di Massa, Loc. Marina di Massa, Piazza Betti, edificato, nell'anno 1967, senza le prescritte autorizzazioni, ed è stato oggetto di Domanda di Condonio Edilizio, Pratica n. 3112, ai sensi della Legge n. 47/85, con Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/03/2022 n. 2022-03-02/S

## 2.4 Il vigente regolamento urbanistico

Il RU è stato formato secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014, che consentivano, ai comuni che avevano avviato il procedimento di VAS del RU ai sensi della LR n. 10/2010 e concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'art. 23 della stessa legge regionale, di adottare ed approvare lo strumento con i "contenuti" della LR 1/2005 solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224; il RU è stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015 che ha controdedotto con deliberazione n. 42 del 4/5/2018, integrata con successivi atti n. 54 del 13/8/2018 e n. 100 del 20/11/2018.

Con l'approvazione del RU, divenuto efficace in data 08/11/2019, l'area d'interesse viene disciplinata dalla cartografia QP 1.8 e dalle norme tecniche di attuazione del RU, nella categoria - *Edifici ed aree di tipo turistico/ricettivo alberghiero ed extra alberghiero* - per la quale gli interventi ammessi sono disciplinati dalle NTA del RU all'art. 44 - *Interventi ammessi sulle strutture ricettive alberghiere* -, pertanto sul fabbricato oggetto d'intervento sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, ma attualmente non sono previste le possibilità di realizzare parcheggi interrati e apportare modifiche ai prospetti ed ai materiali impiegati nella costruzione, motivazione per la quale si rende necessaria la Variante al RU a mezzo della presentazione di PdR con specifica norma di dettaglio.



Stralcio POC – tav. QP 1.8 Disciplina degli insediamenti

## 2.5 Capacità edificatoria dell'area

Attualmente per i fabbricati esistenti, ricadenti all'interno della categoria di cui all'art. 44 delle NTA, è previsto, in caso di sostituzione edilizia, un incremento della SUL (DPGR 39R/2018 è divenuta SE - superficie edificabile o edificata -) del 50% a parità di altezza preesistente o con incremento di un piano, a parità di superficie coperta (SC) che non può essere maggiore del 30% del lotto asservito.

Si specifica che la variante non altera e/o incrementa i parametri e/o soglie dimensionali previste per gli interventi edilizi sul fabbricato come disciplinato dal PS e dal RU vigenti, pertanto, la variante non apporta alcuna modifica ai parametri dimensionali previsti dall'articolato normativo del PS e del RU.

## 2.6 Vincoli sovraordinati

L'area ricade all'interno della fascia costiera, pertanto è soggetta ai vincoli del DLgs. 42/04 art. 136 comma 1 lettera d), art. 142 comma 1 lettera a).





Stralcio SIT - DLgs 42/02 art. 142 comma 1 lettera a)

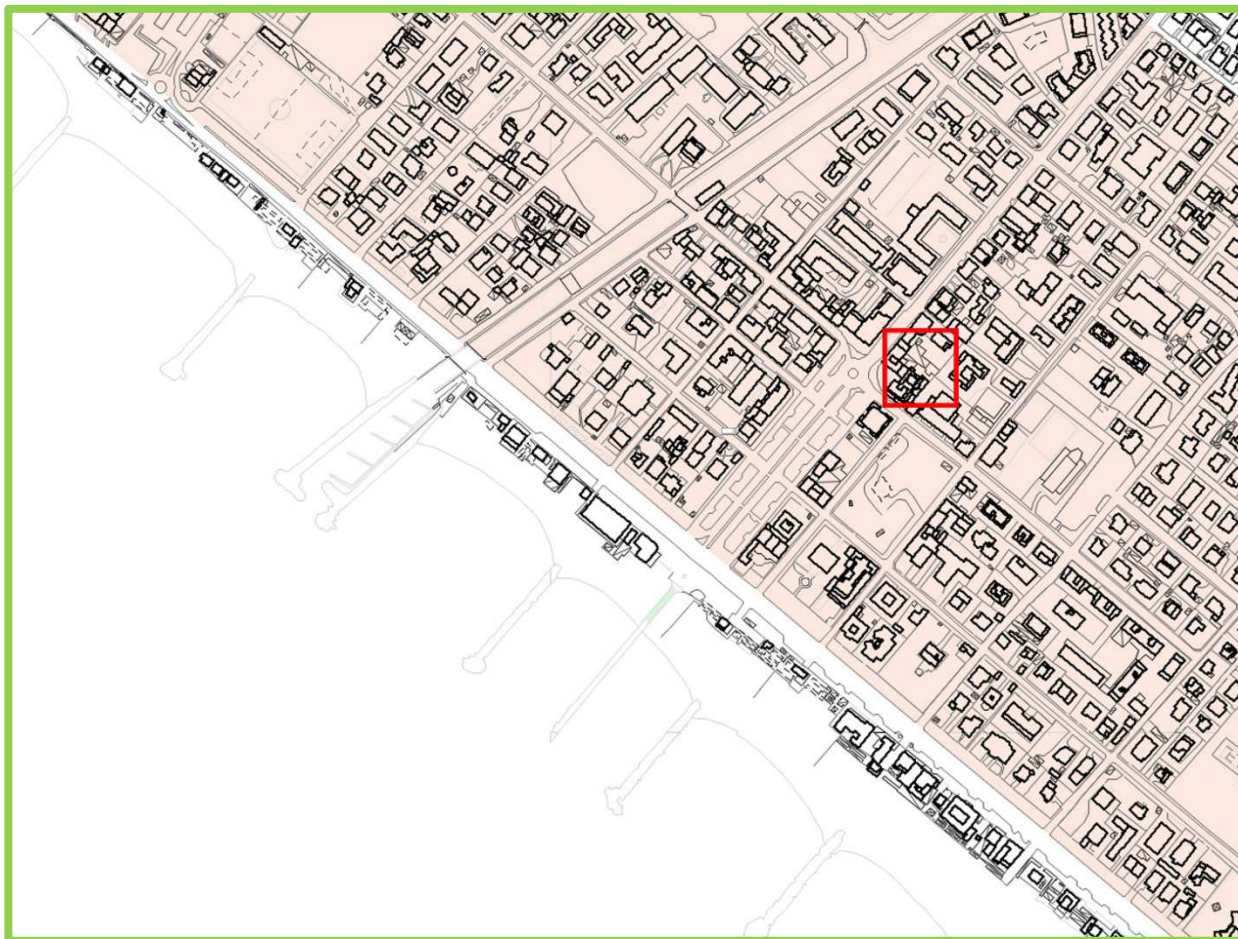


Stralcio SIT - DLgs 42/02 art. 136 comma 1 lettera d)



## 2.7 Pericolosità geomorfologica e idraulica

Per quanto attiene la classificazione di rischio idraulico il compendio immobiliare risulta non ricadere all'interno della perimetrazione ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), rientra all'interno della perimetrazione del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 1923, mentre la pericolosità geomorfologica è di tipo "G2" e la pericolosità sismica locale elevata "S3".



Stralcio SIT – Vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923

## 3 LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### 3.1 Inquadramento dell'intervento

L'area oggetto d'intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nel pieno centro di Marina di Massa e occupa parte dell'isolato (lato mare) ricompreso tra la P.zza Betti, ang. Via Mazzini, ang. P.zza Pellerano. Il RU perimetra l'area all'interno dell'ambito "Sottosistema funzionale della città compatta", per tale ambito sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o recupero e, limitatamente ad alcuni fabbricati interventi, di sostituzione edilizia come rappresentato in cartografia nella tavola QP 1.8 del RU e disciplinato all'art. 44 delle norme tecniche di attuazione del RU.

### 3.2 Contenuti della Variante

Variante semplificata al RU con contestuale PDR prevede la sola modifica di caratteri tipologici e architettonici, nonché l'uso di materiali diversi da quelli preesistenti, oltre la possibilità di realizzare vani interrati destinati a parcheggio o servizi pertinenti alle attività turistico-ricettive e commerciali. Pertanto, si rende necessario integrare le modifiche alle NTA di dettaglio al fine di ottimizzare le caratteristiche confacevoli al fabbricato in sostituzione edilizia in recupero.

Per quanto sopra menzionato si rende necessario apportare l'aggiornamento delle NTA di dettaglio riferibile alla scheda di attuazione AREC 1.01, senza apportare modifiche cartografiche di dettaglio agli elaborati del RU e relative NTA. Al fine di ottimizzare il nuovo articolato delle NTA di dettaglio della variante semplificata al RU con contestuale PDR, si produce nuova scheda di piano come sotto dettagliato:

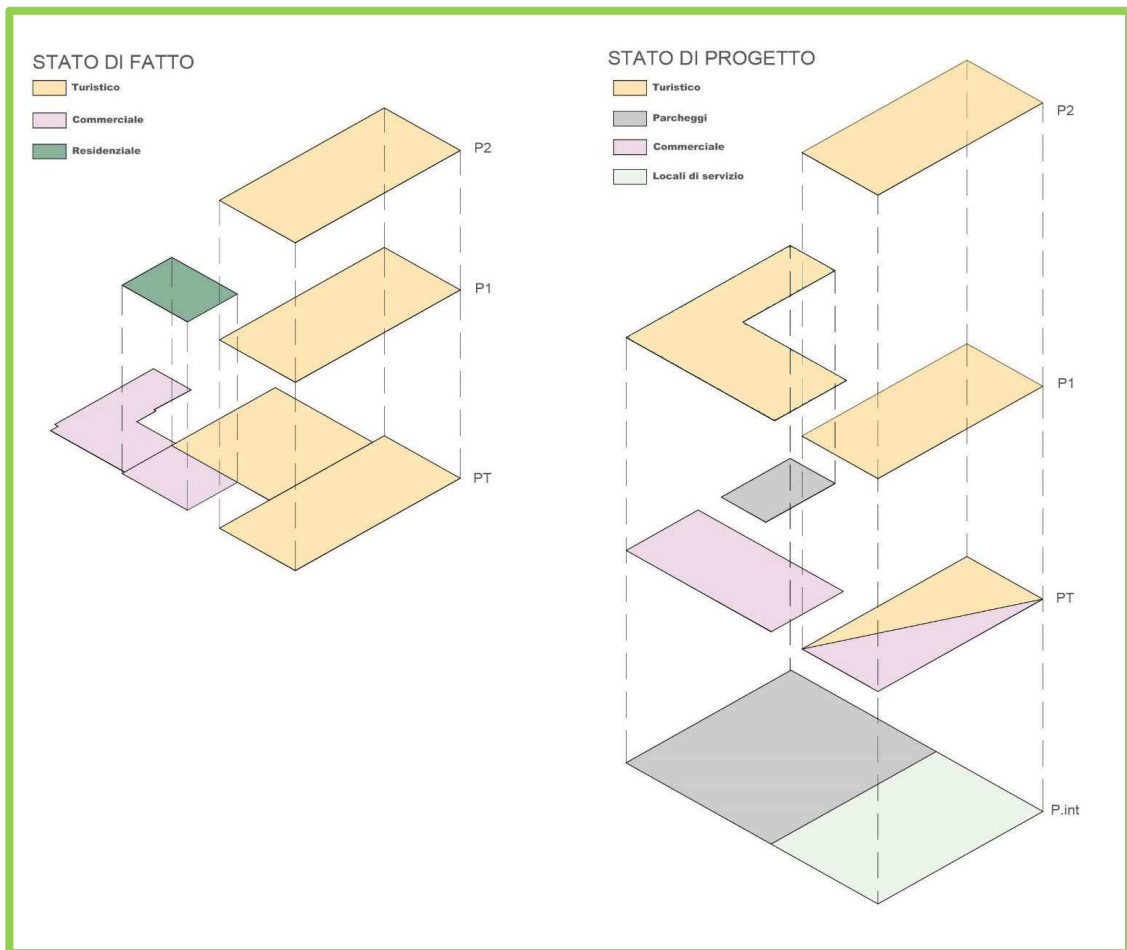
<b>AREC.1.01</b> AREA EX HOTEL MILANO UTOE 1		SUPERFICIE TERRITORIALE 1668 mq  SUPERFICIE FONDIARIA 1058 mq  AREE A CESSIONE mq
DESCRIZIONE	Ambito che comprende il compendio immobiliare dell'ex Hotel Milano prospiciente p.zza Betti, ang. via Mazzini, ang. via Cattaneo, con destinazione turistico-ricettiva per attività ricettiva alberghiera e commerciale. L'ambito d'intervento si colloca su p.zza Betti, nel lato ponente e su p.zza Pellerano, nel lato levante, con affaccio diretto su via Mazzini. L'assetto insediativo del centro di Marina di Massa è caratterizzato dalla presenza di fabbricati eterogenei con destinazioni d'uso residenziale, commerciale, turistico-ricettivo. In particolare i fabbricati prospicienti p.zza Betti, nel lato di levante, necessitano di una maggiore integrazione planivolumetrica e di dettaglio estetico architettonico, nonché l'impiego di materiali idonei per un loro migliore inserimento nell'ambito di zona.	
FINALITA'	Obiettivo del progetto è il recupero del compendio immobiliare ex Hotel Milano al fine del miglioramento della qualità architettonica del contesto urbano ed il rafforzamento dell'offerta turistico-ricettiva.	
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettivo e Commerciale	
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI	Superficie edificabile massima (SE): 1420 mq, di cui: - Turistico-ricettivo da recupero massimo: 955 mq - Commerciale da recupero massimo: 245 mq - Commerciale nuova edificazione: 220 mq - Numero piani fuori terra: n° 3 oltre roof garden - Numero piani interrati: n° 1 - Rapporto di Copertura: come esistente - SC: come esistente - Altezze massime: come esistente comunque non superiore a 13,50 ml	
NOTE	- E' concesso mantenere le distanze preesistenti da confini e strade; per i volumi in ampliamento è altresì concesso la costruzione in allineamento agli edifici preesistenti al fine della creazione di fronti unitari. - per quanto riguarda il parcheggio pubblico E' concessa la realizzazione di volume interrato da destinarsi ad autorimessa la cui sagoma (limite esterno) potrà anche occupare quota parte della viabilità pubblica (pedonale e carrabile). - Per quanto riguarda il parcheggio privato, è concessa la realizzazione di volume interrato da destinarsi ad autorimessa la cui sagoma dovrà essere ricompresa entro il perimetro dell'area di proprietà. - L'intervento è assoggettato a Convenzione	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Mediante intervento convenzionato subordinato all'approvazione di una Variante semplificata con contestuale PuR redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda	
ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	L'intervento prevede la ridistribuzione della SE esistente, mantenendo la destinazione commerciale e turistico-ricettiva con conversione della funzione residenziale in turistica o commerciale. E' comunque consentito il cambio di destinazione da turistico ricettivo a commerciale. E' inoltre prevista la realizzazione di corte/piazza interna con percorsi pedonali di collegamento tra le p.zze Betti e Pellerano con la finalità di costituire isola pedonale permanente.	
OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti Opere Pubbliche con le modalità espresse nella relativa Convenzione: realizzazione di parcheggio pubblico interrato e sistemazione della piazzetta lato monti unitamente alla pavimentazione della porzione carrabile -lato Carrara- di P.zza Pellerano.	
MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE	L'AREC.1.01 ricade interamente in un'area di notevole interesse pubblico (Codice identificativo del vincolo 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso). Misure di mitigazione e prescrizioni: l'area è localizzata in contesto sensibile per caratteristiche paesaggistiche pertanto si prescrive: - Privilegiare la qualità insediativa, la qualità estetica-morfologica e gli impatti visivi, non alterando i valori identitari dello Skyline e non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità; - identificare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; - utilizzare fonti energetiche rinnovabili e misure attive e passive di risparmio energetico; - ricomporre planivolumetricamente il compendio immobiliare per un suo migliore inserimento del contesto urbano; - realizzare un parcheggio interrato con modalità costruttive idonee a renderlo non percettibile dall'esterno; - creare percorsi pedonali, corti/piazze che favoriscano la connessione urbana fra le p.zze Betti e Pellerano; - E' prescritto l'impiego di materiali idonei al contesto urbano e al decoro estetico architettonico del fabbricato in accordo con i canoni estetici tipici del Lungomare, prediligendo l'uso della pietra naturale per i percorsi e/o rivestimenti murari.	
GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA	AREC.1.01_F	

Estratto scheda di piano – pag. 1

Trattasi, come si può riscontrare, di una contenuta modifica al mantenimento delle destinazioni esistenti con un riequilibrio e redistribuzione della funzione residenziale prevista in soppressione (già precedentemente esistente – vedi p.to 3.3). La redistribuzione delle superfici da destinarsi alle singole funzioni di fatto non aumentano il carico insediativo. Vengono mantenuti tutti i parametri urbanistici e le misure di



mitigazione paesaggistico-ambientale attualmente vigenti. Viene consentito il mantenimento delle distanze preesistenti da strade e confini, concesso il mantenimento di tali distanze in allineamento ai fabbricati preesistenti, e la realizzazione di volume interrato da destinarsi a parcheggio o servizi pertinenti.



*Schema grafico riepilogativo ridistribuzioni delle destinazioni d'uso*

## STATO DI FATTO

Tabella riepilogativa SE - SC			
Destinazione urbanistica	Residenziale	Turistico Ricettivo	Commerciale
SE	88,95 mq	1077,61 mq	240,87 mq
SC	821,11 mq		

\*Si rimanda alla TAV. 1 per il dettaglio del calcolo delle superfici

## STATO DI RAFFRONTO

Tabella confronto SE SDF/SDP			
Destinazione urbanistica	Residenziale	Turistico Ricettivo	Commerciale
SDF	88,95 mq	1077,61 mq	240,87 mq
SDP	- 88,95 mq	- 130,14 mq	+ 213,67 mq

## STATO DI PROGETTO

Tabella riepilogativa SE - SC			
Destinazione urbanistica	Turistico Ricettivo	Commerciale	-----
SE	947,47 mq	454,54 mq	-----
SC	820,58 mq		

Si rimanda alla TAV. 2a per il dettaglio del calcolo delle superfici

### Schema riepilogativo redistribuzione SE delle destinazioni d'uso

### 3.3 Caratteristiche dell'area oggetto d'intervento

Il compendio immobiliare in oggetto è inserito in un contesto territoriale già densamente insediato di edifici residenziali, commerciali e di carattere turistico ricettivo; le sue particolari caratteristiche tipologiche (fabbricato lato mare) gli conferiscono un carattere di pregio estetico architettonico che merita di essere adeguatamente integrato con le volumetrie preesistenti che ad oggi si presentano incongrue per forme, dimensioni, tipologia e pregio dei materiali impiegati in quanto edificate senza nessun accenno di integrazione sia al fabbricato esistente, sia al contesto in cui si andavano ad inserire.

Il nuovo assetto planivolumetrico, oltre all'impiego di materiali idonei che si andranno ad integrare con la passeggiata e le aree verdi esistenti, prevede la realizzazione di una piazzetta in prospicenza all'area verde di P.zza Pellerano che contribuisce alla formazione di un nuovo "fronte" urbano che si "cala" e "identifica" architettonicamente nel contesto urbano del Lungomare di Marina di Massa.

Il nuovo piano renderà possibile la riapertura del "Hotel Milano" con l'implementazione delle nuove funzioni turistico ricettive e commerciali. Il nuovo assetto funzionale prevede la conversione di modesta quota parte delle superfici turistico ricettive in commerciale.

A maggior specificità si segnala che il piano primo del mapp. 146 è stato oggetto di variazione catastale e non urbanistica al fine di renderlo idoneo all'uso turistico-ricettivo, pur mantenendo di fatto la destinazione residenziale. Pertanto, ad oggi, si può asserire alla sua destinazione urbanistica a carattere residenziale (vedi visura storica mapp. 146 sub. 7 cat A/2).

Si ritiene che la realizzazione di un Hotel che disponga di Junior suite, parcheggio dedicato coperto, roof-garden siano elementi determinati per la ricomposizione e riqualificazione della P.zza Betti.

Si specifica che la SE attuale è pari a 1407,43 mq, quella di progetto risulta essere pari a 1402,01 mq, in decremento rispetto alla superficie esistente, pertanto non viene incrementata la SE, se ben il RU all'art. 43 e 44 dispone un incremento massimo del VC del 50% rispetto all'esistente.

Per quanto attiene la SC, si dichiara che rimane pressoché invariata: dagli attuali 821,11 mq, agli 820,58 mq dello stato di progetto, in virtù della prevista ricomposizione planivolumetrica che consente di destinare parte della superficie fondiaria a corte/piazza interna di proprietà privata.

Per quanto attiene la superficie permeabile, attualmente l'area è completamente satura fatta eccezione per una modesta aiuola presente nel lato Viareggio di circa 29,00 mq. L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato con soprastante corte/piazza interna. Al fine di una mitigazione dell'effetto di permeabilità dei suoli si prevede la realizzazione di una aiuola di circa 34,00 mq al fine di rendere la sup. permeabile come esistente e la contestuale realizzazione di pozzi drenati deputati allo smaltimento di acque meteoriche direttamente in falda.

### 3.3.1 Standard a parcheggio

Per quanto attiene agli standard a parcheggio, ai sensi dell'art. 9 comma 1 del RU vigente, si specifica quanto segue:

- *Sosta stanziale e relazionale*: Sulla base dei calcoli riportati all'interno dell'elaborato grafico TAV. 2c, si rende necessario la reperibilità di mq 388,75 di area privata da destinare a parcheggio per sosta stanziale e sosta relazionale. Detto parametro è stato ottenuto dalla somma della Sosta relazionale (247,66 mq) con la sosta stanziale (490,72 mq); quest'ultima, ai sensi dell'art. 9 comma 5, è stata decurtata di una superficie stanziale pari a 349,63 mq corrispondente alla SE già esistente in data anteriore alla L. 765/67.
- Dotazione minima richiesta (388,75 mq) interamente soddisfatta dalla realizzazione del nuovo parcheggio interrato di progetto che ha una superficie pari a 527,32 mq.
- *Parcheggi pubblici (solo per commerciale)*: mq 181,82 di superficie da destinarsi a parcheggio pubblico. Richiesta interamente soddisfatta dal nuovo parcheggio pubblico interrato da realizzarsi quale intervento perequativo ed avente una superficie di mq 458,64 mq.
- *Posti auto/camere (solo per ricettivo)*: non è necessaria reperibilità aggiuntiva in quanto i posti auto di progetto (n.7), calcolati in base al numero di camere, risultano in decremento rispetto a quelli attuali (n.10).
- 
- *Posti motocicli*: Sulla base dei calcoli riportati all'interno dell'elaborato grafico TAV. 2c, si rende necessario la reperibilità di n. 7 posti motocicli, tale richiesta è interamente soddisfatta dai parcheggi per motocicli previsti (7).

### 3.4 Filosofia progettuale ed effetti attesi

Il progetto per il quale è stato predisposta la Variante semplificata al RU con contestuale PdR è finalizzato al recupero in sostituzione edilizia del compendio immobiliare esistente da destinarsi a struttura turistico-ricettivo e commerciale nelle modalità previste dalle NTA di dettaglio allegata alla documentazione riferita al PdR (vedi scheda di cui al punto 3.2) e dagli elaborati grafici a supporto.



Il progetto prevede, come indicato dalla disciplina del PS all'art. 122, il risanamento delle situazioni di degrado, incentivando il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti. Peculiarità dell'intervento di sostituzione è quella di demolire tutti i corpi incongrui edificati nel corso degli anni che sono stati aggregati in maniera disomogenea e priva di valenza estetico architettonica al corpo principale posto verso mare. Il fabbricato fronte mare riveste, per importanza e dimensioni, il ruolo di caposaldo dell'intervento di recupero, difatti è stato "spogliato" delle superfetazioni aggiunte al P2 e riconfigurata la copertura con l'inserimento di un roof-garden a copertura della preesistente terrazza. Al delineamento dell'edificio principale è conseguita la riconfigurazione degli altri volumi per i quali si è definito un assetto planivolumetrico di edificio a corte, che riprendesse i canoni estetico architettonici dell'edificio principale ma di altezza inferiore (max 2 piani) al fine di mantenere un idoneo inserimento nel contesto urbano senza stravolgere in altezza i volumi. In questo nuovo assetto planivolumetrico trovano pieno accordo i varchi pedonali che conducono dalla P.zza Betti (nel lato monti e nel lato Carrara) alla corte interna, la quale a sua volta è in affaccio e contiguità all'area verde di P.zza Pellerano, le quali si coniugano a creare un percorso visivo e percettivo di tutto lo spazio circostante, l'intervento diventa così "fulcro e cerniera" nell'assetto delle P.zze Betti e Pellerano.

Aspetto fondamentale dell'intervento è stata la ricerca di una nuova permeabilità, che stante la situazione di fatto (29 mq di sup. permeabile), e l'esigenza di creare un parcheggio interrato, non ha lasciato grandi margini di manovra al riguardo, pertanto si è optato nel creare un'aiuola in prospicenza alla P.zza Pellerano oltre a vasi di capienti dimensioni che consentissero di avere un incremento di permeabilità e nel contempo permettessero la messa a dimora di alberi a basso fusto e sviluppo di chioma contenuto a mitigare l'effetto delle "isole di calore".

Si ritiene che la Variante progettuale sia aderente pienamente alle direttive impartite dalla disciplina di PS e RU e conferisce a tutto il contesto del centro urbano una gradevole vista e percezione dei volumi edificati.

### **3.4.1 Caratteri tipologici ed architettonici del progetto di recupero**

È intenzione della proprietà recuperare il compendio immobiliare per ripristinare l'attività di tipo turistico ricettivo e quella commerciale oltre al cambio di destinazione della superficie residenziale esistente in turistico in ricettiva, nelle modalità già individuate ai punti precedenti.

Il piano di recupero prevede un nuovo sviluppo planivolumetrico del fabbricato che si andrà a sviluppare su tre piani fuori terra ed uno interrato ad uso parcheggio e servizi pertinenziali. Il fabbricato avrà una pianta a forma di "U" con piazza a corte interna prospiciente la via pubblica, le dimensioni in pianta saranno di circa 26,22 x 40,24 x 26,33 ml per le perimetrali esterne, e di 14,73 x 16,65 x 14,85 ml per le perimetrali interne e riprendono appieno gli allineamenti dei fabbricati preesistenti.

Sotto il profilo di carattere tipologico ed architettonico l'edificio sarà costituito da una struttura in c.a. suddivisa in due corpi fabbrica congiunti (divisi da giunto tecnico dinamico) al fine di ottimizzare le diverse spinte dovute alle diverse altezze dei corpi di fabbrica, in quanto l'attività turistica ricettiva a sarà svolta nella porzione di fabbricato disposta verso mare con sviluppo di tre piani fuori terra oltre a roof-garden e

piano interrato ad uso servizi pertinenziali (centrale termica, spogliatoi, depositi, servizi), mentre la porzione di fabbricato disposta nel lato Carrara e monti avrà funzione commerciale al piano terra, e turistico ricettiva (Junior Suites) al piano I°; quest'ultime consentiranno, insieme alla funzione ricettiva alberghiera del corpo di fabbrica dell'ex Hotel Milano a creare un sistema di Albergo diffuso. Infine, al piano interrato troverà ubicazione il parcheggio a supporto dell'attività turistico-ricettivo. Di particolare importanza saranno i varchi pedonali presenti sui tre lati del compendio immobiliare (lati Carrara, Viareggio, monti) che andranno a costituire le connessioni con le aree pubbliche destinate al passeggio e all'area verde del parco Pellerano, si specifica che l'accesso al parcheggio interrato avverrà dalla via di P.zza Pellerano a mezzo di rampa coperta in arretramento rispetto alla via stessa al fine di garantire gli idonei spazi di manovra sia in entrata che in uscita dal parcheggio. La realizzazione sia del parcheggio interrato privato sia del parcheggio interrato pubblico è prevista mediante l'infissione di palancole metalliche (vibro infisse nel terreno sabbioso) al fine di garantire un adeguato sostegno all'intorno sensibile e al fine di ottimizzare la fase di emungimento delle acque di falda per evitare intrusioni saline mediante l'utilizzo di impianto di wellpoints.

Per quanto attiene le strutture in elevazione saranno anch'esse realizzate in c.a. con tamponatura a doppio tavolato di laterizio con interposto strato di coibentazione a costituire parete del tipo a "cassetta", sulle facciate intonacate a calce saranno ricomposti i fregi, lesene e modanature già preesistenti nel fabbricato originario (le facciate sono state scansionate con laser scanner al fine di riprodurre fedelmente ogni particolare architettonico).

La piazza a corte interna sarà opportunamente pavimentata in pietra naturale a disegno semplice integrata con vasi di grandi dimensioni atti ad ospitare alberi di piccole dimensioni che si vadano ad integrare con la preesistente area a verde del parco Pellerano.

### **3.4.2 Sostenibilità ambientale**

L'intervento di recupero in progetto prevede l'uso di tecnologie e materiali all'avanguardia atti ad ottenere efficienti performances a riguardo della sostenibilità ambientale, cercando di incrementare al massimo l'involucro del fabbricato (pareti perimetrali, infissi, coperture) al fine di renderlo energivoro a livelli molto contenuti cercando di integrare il dispendio energetico con l'ausilio di fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici e termico-solare) e sistemi di gestione integrata (VMC e gestione puntuale delle temperature).

Le scelte impiantistiche prevedono l'uso di pompe di calore idroniche che consentono bassi costi di esercizio, basso impatto ambientale e facilità di manutenzione, oltre all'uso di un impianto di VMC che consente un'ottima gestione dei ricambi d'aria. Per quanto attiene la scelta dei materiali di rivestimento esterno e delle pavimentazioni è stata caratterizzata principalmente dai caratteri estetico architettonici in connubio con la facilità di manutenzione la durabilità in considerazione del fatto che l'immobile si trova esposto alla salsedine.

In riferimento al contesto edificato della zona d'intervento e dell'intorno sensibile, il progetto di variante proposto si ritiene che sia ben inserito e sostenibile sotto il punto di vista ambientale.

### 3.4.3 Accessi e distribuzione planivolumetrica

L'accesso al compendio immobiliare avverrà singolarmente per le diverse destinazioni d'uso previste. In dettaglio è previsto un ingresso dalla corte interna/piazza sotto al loggiato per quanto attiene la struttura turistico-ricettiva, mentre i locali commerciali, essendo disposti su tutto il piano terra e su tutti i lati, potranno avere accessi in ogni posizione anche se sarà preferenziale che l'accesso avvenga sempre dalle porzioni prospicienti il loggiato di collegamento tra la via e la corte/piazza interna.

Per quanto attiene alle Junior suites poste al P1, l'ingresso avverrà dalla corte/piazza interna sotto il loggiato di collegamento posto nel lato monti al fine di garantire un'adeguata privacy.

L'accesso gradonato al parcheggio può avvenire dai due corpi scala presenti, mentre l'accesso carrabile al parcheggio può avvenire solo e direttamente dalla P.zza Pellerano dal varco opportunamente arretrato rispetto alla stessa.

### 3.4.4 Tipologia costruttiva e materiali impiegati

Il fabbricato in progetto sarà realizzato con una struttura in c.a. nelle seguenti modalità:

- Fondazioni a platea in c.a.;
- Struttura portante costituita da muri in c.a. dallo spiccatto di fondazione sino alla quota del PT, pilastri e travi in c.a. per le strutture in elevazione dal PT sino al P2, solai di interpiano il laterizio e/o legno lamellare GLH24, copertura con travi di bordo in c.a. e travi portate di copertura in legno lamellare GLH24;
- Facciate costituite da tamponature in laterizio a doppia cassetta con interposto strato di coibentazione termica e fonoisolante;
- Le finiture esterne sono previste con intonaco a biocalce e completamento con fregi, lesene, modanature e marcapiani realizzati con resine poliuretatiche a finitura grezza, il tutto tinteggiato con tinte silossaniche di opportuna colorazione nelle tonalità grigio beige;
- Le finiture interne sono realizzate con intonaco a biocalce e tinteggiatura con tinta a base calce traspirante;
- Infissi in alluminio/legno dotati di triplo vetro e doppia camera con gas argon, oscuranti interni, e tende frangisole esterne;
- Uscite di sicurezza posizionate sul perimetro dell'edificio, in conformità ai dettami sulla normativa antincendio per le strutture ricettive, commerciali, e parcheggi interrati;
- Il sistema di deflusso delle acque meteoriche delle coperture sarà realizzato mediante canali di gronda e pluviali in rame posti a vista in facciata, eccetto per il PT in quanto saranno opportunamente incassati nella muratura per non "invadere" il marciapiede, e saranno dotati di pozzetto in cls prefabbricato con chiusino in ghisa e collegati a linee di scarico sotto marciapiede che consentiranno il deflusso delle acque presso il recapito fognario acque chiare;
- I tramezzi divisorii saranno realizzati in laterizio con blocchi poroton sp. variabile da 36 a 15 cm, in funzione dell'abbattimento acustico richiesto, e ove possibile mediante l'utilizzo di pareti in cartongesso costituiti da una struttura modulare metallica in lamiera di acciaio zincata di spessore 6 mm composta



da guide orizzontali superiori e inferiori e montanti verticali, e da due lastre di gesso protetto, una per faccia, dello spessore di 12.5 mm;

- Le pavimentazioni saranno in pietra naturale, legno e gres porcellanato lavabile in ogni ambiente;
- I servizi igienici saranno rivestiti sino a 2 ml di altezza con pietra naturale, e tinteggiati con smalto idrorepellente;

### **3.4.5 Area pertinenziale esterna**

L'area pertinenziale esterna al fabbricato è organizzata con la creazione di una corte/piazza che è dotata anche di un loggiato che funge da collegamento coperto tra le varie funzioni, inoltre sono previsti due varchi pedonali che si integrano nel percorso urbano della passeggiata che conduce dalla P.zza Betti al pontile sul Lungomare di ponente.

È presente sull'angolo monti/Viareggio del compendio immobiliare il varco carrabile coperto che conduce al piano interrato dove sono ubicati i parcheggi pertinenziali alle unità immobiliari.

### **3.4.6 Impianti**

Tutti gli impianti verranno realizzati a norma di legge e saranno performanti per quanto attiene il risparmio energetico andando a individuare tutte le soluzioni idonee alla sostenibilità ambientale, in particolar modo per quanto attiene l'uso di fonti rinnovabili e sistemi di accumulo, nonché la dotazione di punti di ricarica per mezzi elettrici da installarsi nel parcheggio interrato.

### **3.4.7 Aspetti Igienico-sanitari**

Per quanto concerne le normative vigenti in materia igienico-sanitaria si precisa che le altezze dei locali a destinazione ricettiva ed il rapporto aero-illuminante dei locali rispondono ai requisiti richiesti dal R.E. e dalle normative vigenti in ambito lavorativo ASL/GONIP, tutti i locali sono stati progettati al fine di rispettare il rapporto aero-illuminante pari a 1/8 nelle aree destinate alla permanenza di persone e pari ad 1/16 nelle aree non destinate alla permanenza di persone, e laddove consentito garantendo l'aerazione forzata dei locali.

### **3.4.8 Proposta perequativa**

La realizzazione dell'intervento è subordinata a proposta perequativa consistente nella realizzazione di nuovo parcheggio interrato da realizzarsi sulla proprietà comunale identificata al NCT fg. 147 mapp. 291, attualmente adibita a piazza che collega Piazza Betti a Piazza Pellerano. Il nuovo parcheggio interrato, posto al di sotto del piano strada, avrà ingresso diretto dalla rampa carrabile di accesso dell'adiacente parcheggio privato a servizio dell'Hotel Milano e avrà una superficie utile a parcheggio (al netto dei muri perimetrali e dei passaggi pedonali orizzontali e verticali) di circa 458,00 mq per complessivi n°16 posti a carattere pubblico (di cui n.1 dedicato a portatori handicap)

Per usufruire del parcheggio sarà possibile accedere tramite la rampa di accesso ai posti auto dislocati nel lato monti. Il parcheggio sarà dotato di sbarra automatica di accesso con totem per l'emissione dei

ticket. Sarà prevista inoltre cassa automatizzata posta in adiacenza al vano scale di emergenza che conduce direttamente alla piazza Betti.

La piazzetta soprastante il parcheggio sarà interessata da un intervento di rifunzionalizzazione e ammodernamento caratterizzato dalla realizzazione di una nuova pavimentazione in continuità con quella prevista nell'intervento di recupero dell'Hotel Milano. Particolare attenzione sarà posta alla realizzazione dell'aiuola esistente con l'uscita della scala antincendio e la sua copertura. L'intervento prevede anche il ricollocamento degli utilities presenti (vedi elaborato grafico n.5) all'interno del sotto rampa al fine di "liberare" visivamente la piazzetta soprastante il parcheggio. Nell'eventualità che tale intervento di delocalizzazione risultasse di difficile realizzazione è prevista la risagomatura del parcheggio interrato al fine di mantenere in loco i manufatti delle utilities presenti.

Per quanto sopra descritto la proposta perequativa ambisce a creare nuovi posti auto a fruizione pubblica e vincoli idoneamente la Piazza Betti e la Piazza Pellerano, creando una connessione urbana ad oggi limitata dalle presenze di manufatti e pensiline di ingombro rilevante.

Si attende che il rinnovato assetto architettonico valorizzato dal nuovo arredo urbano e dalla nuova pavimentazione con idonea illuminazione, congiuntamente alle nuove connessioni e visuali, conferisce all'intorno sensibile un nuovo carattere di senso compiuto e integrato nel contesto urbano.

Per quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lettera d/ter del DPR 380/01, si specifica che l'intervento edilizio in oggetto non prevede incrementi di SE e Volume, la procedura di PdR si è resa indispensabile ai soli fini di inserire la fattibilità di parcheggio interrato a servizio delle attività turistico ricettive e commerciali ricomprese all'interno del compendio immobiliare. Per tale ragione l'aumento di valore venale dell'immobile è da ricondursi solo ed esclusivamente alla realizzazione del parcheggio privato costituito da n° 14 posti auto e n° 7 posti motocicli, per un valore venale identificabile in 30.000,00 € per posto auto e 5.000,00 € per posto motociclo, per un ammontare complessivo pari a 455.000,0 €.

Nel contempo si segnala che il cambio di destinazione da turistico ricettivo a commerciale per una superficie pari a 130,14 mq, si rende necessario al fine di estrapolare la funzione "ristorazione" dall'attività alberghiera, così da consentire di una maggior fruibilità del servizio "ristorazione" anche a terzi non ospitati nella struttura turistico ricettiva, pertanto l'incremento di valore di tale funzione può essere calcolato in 1000,00 €/mq per un ammontare complessivo pari a 130.000,00 €.

In ragione delle considerazioni di cui sopra si determina l'aumento del valore venale dell'immobile in 585.000,00 € a cui corrisponde un contributo perequativo del 50% per un importo pari a 292.500,00 €.

L'onere perequativo di cui sopra verrà compensato con la realizzazione e gestione trentennale (vedi convenzione) del parcheggio pubblico interrato previsto su proprietà comunale rientrante all'interno di una porzione di piazza Betti nel lato levante.

Altresì è prevista la pavimentazione della piazza (mappale 291) soprastante il parcheggio pubblico per complessivi 610,00 mq ca e il rifacimento di porzione di strada carrabile e marciapiede (lato Carrara) di P.zza Pellerano, nel tratto ricompreso fra Via Mazzini (lato mare) e la strada carrabile di P.zza Pellerano

(lato monti) per complessivi 250,00 mq ca, da realizzarsi a parziale scomputo degli oneri nelle modalità riportate in convenzione allegata alla documentazione del PdR.

#### 4 PROCEDIMENTO DI PRESENTAZIONE E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Il procedimento di presentazione della Variante relativamente al PdR segue l'iter burocratico di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/14 in quanto il procedimento rientra nella definizione di variante semplificata di cui all'art. 30 L.R. n. 65/14.

Si specifica che alla data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 il Comune di Massa era dotato di Piano Strutturale, mentre il Regolamento Urbanistico approvato ai sensi dell'art. 230 L.R. 65/14, è entrato in vigore nel luglio 2019.

In riferimento alla L.R. 65/14 si segnala che per quanto disposto al Titolo II, Capo I sono riportate le disposizioni per la formazione degli atti di governo del territorio, in particolare l'art. 16 della L.R. 65/14 stabilisce che tali disposizioni non si applichino al "piano operativo e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli art. 30 - 31 comma 3, 34 - 35.

Le varianti escluse dall'applicazione delle disposizioni procedurali del Titolo II, Capo I della L.R. 65/2014, sopra indicate – definite varianti semplificate – sono come disposto dall'art. 30 "*quelle che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato*" purché non introducano nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 (grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato).

L'articolo 224 della L.R. 65/2014 recante "*disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*" stabilisce che nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Regolamento urbanistico, "*si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM*".

L'art. 230 della stessa L.R. in riferimento alla formazione del RU, prevede che alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del RU e fino all'adozione del nuovo PS possano essere adottate e approvate solo varianti semplificate al PS e al RU di cui agli art. 29, 30, 31 comma 3, e art. 35, chiarendo specificatamente che le stesse possono riguardare i regolamenti urbanistici e non solo i piani operativi.

Per l'area in oggetto è quindi possibile adottare e approvare una variante semplificata al Regolamento urbanistico che consente;

- di non dare corso all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della legge regionale n. 65/2014 (art. 28 bis);
- di utilizzare la procedura di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014, ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014:



- il Comune adotta la variante semplificata e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia;
- gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT; le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal Comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata (con i contenuti minimi del regolamento 4/R/2017 e del DGR n. 1112 del 16 ottobre 2017);
- decorso il termine di trenta giorni, la variante è approvata dal Comune che contro deduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT; qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
- contestualmente il Comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione.

Si significa che la variante prevede unicamente la revisione puntuale delle NTA per l'area d'intervento, pertanto, nel RU dovrà essere contenuta apposita scheda normativa d'intervento che riporti le modalità di attuazione, che andrà ad integrare le schede di cui all'Allegato "A" del RU.

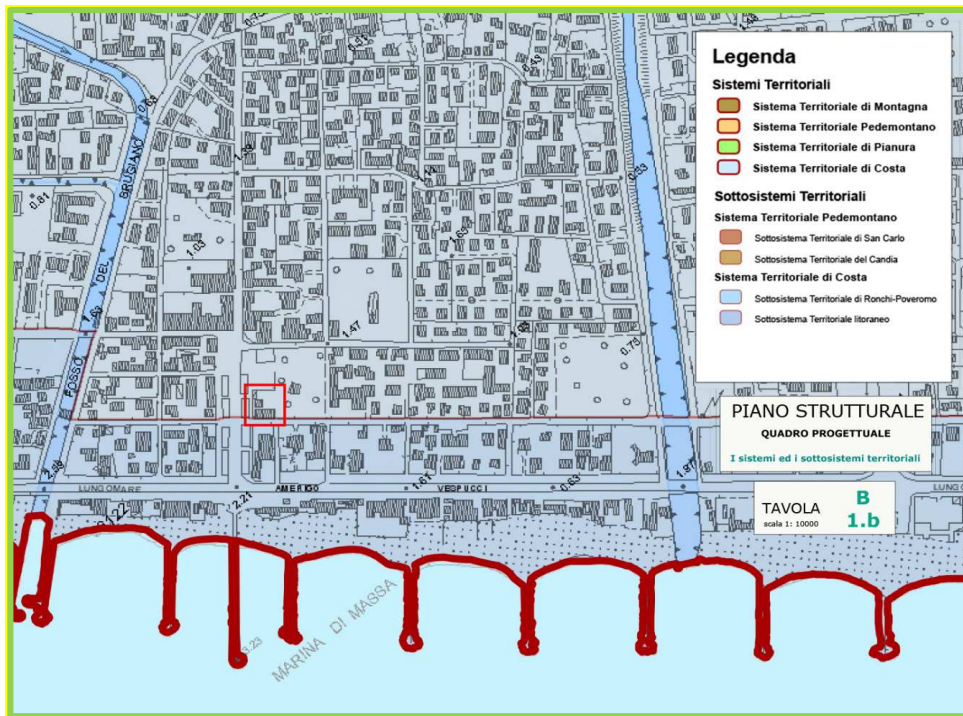
La Variante non è soggetta alla procedura di assoggettabilità di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010, in quanto la variante non prevede impatti diversi e/o significativi sull'ambiente che non siano già stati valutati nella VAS di corredo all'approvazione del RU.

## 5 VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ

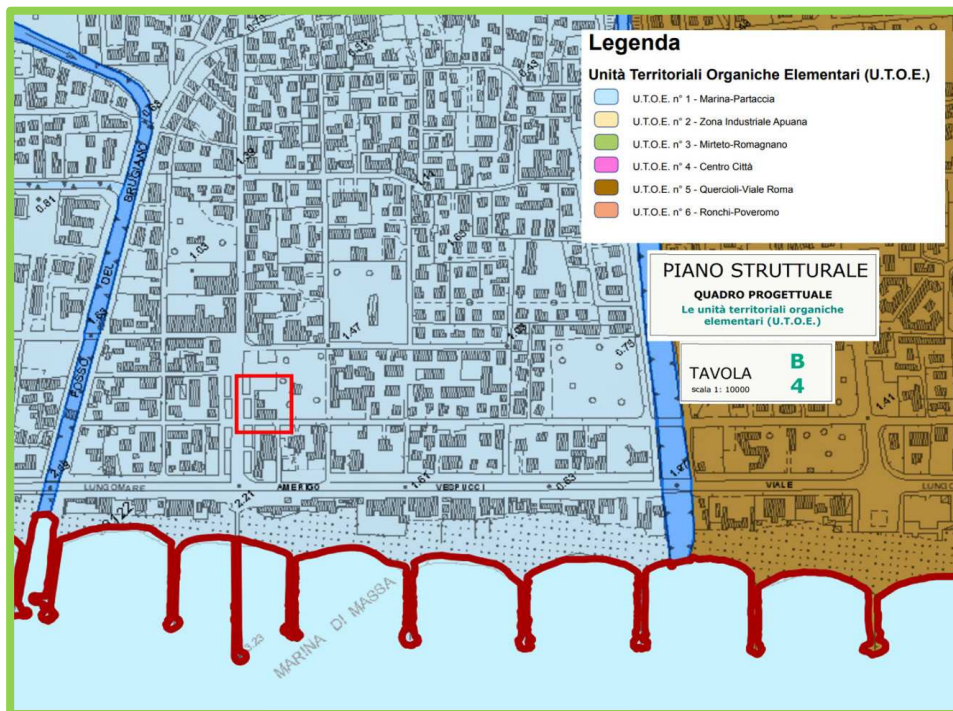
### 5.1 Il Piano strutturale -PS-

Il Piano strutturale (PS) del Comune di Massa è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011.

La Variante riguarda un compendio immobiliare ubicato nel centro di Marina di Massa che il PS riconosce nel Sistema funzionale della città compatta ed individua nell'UTOE n. 1 – Marina-Partaccia, il PS conferma pienamente la vocazione residenziale, commerciale, turistico-ricettiva dell'ambito territoriale, riportando all'art. 79 Sottosistema funzionale della città compatta di piano, gli obiettivi criteri e prestazioni per il Sistema funzionale ricettivo e all'art. 122 gli obiettivi – trasformazioni ammissibili - indirizzi per il RU.



Stralcio PS – TAV 1.b - sistemi ed i sottosistemi territoriali



Stralcio PS – TAV. 4 – U.T.O.E.

Il PS nell'Allegato "A" riporta i dimensionamenti ammissibili per ciascuna UTOE suddivisi per categorie funzionali, in particolare per le funzioni "turistico-ricettivo" - "commerciale" – "residenziale" vengono attribuiti dimensionamenti massimi ammissibili per ogni singola funzione, e le modalità di passaggio dall'una all'altra destinazione. Di seguito si riporta la tabella di dimensionamento del PS:

## B. QUADRO PROGETTUALE

### B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI

art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"

*Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.*

Categoria di funzione	Esistente (mq)	Dimensionamento PS (mq)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Residenziale</i>		39.600	89.560	129.160
<i>Commerciale di vicinato</i>		1.076	1.613	2.689
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	931.083	40.676	91.173	131.849
Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi	35.715	0	27.150	27.150
Commerciale / Direzionale / Servizi	69.528	9.115	13.673	22.788
Agricola	13.034	*	*	*
	Esistente (posti letto)	Dimensionamento PS (posti letto)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Strutture ricettive alberghiere</i>	1.774	900	1.370	2.270
<i>Strutture ricettive extra-alberghiere</i>	1.604	-900	0	-900
<i>Campeggi e villaggi turistici</i>	21.138	-1.450	0	-1.450
Turistico ricettiva	24.516	-1.450	1.370	-80

*Note:*

- 1) *Commerciale di vicinato: superficie non superiore a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti.*
  - 2) *Il PS non prevede nuove grandi strutture di vendita ad eccezione di quelle derivanti dal recupero o dalla riorganizzazione di strutture commerciali ed aree mercatali esistenti*
  - 3) *Il dato sull'esistente della funzione agricola è comprensivo dei fabbricati ad uso residenziale ubicati in zona agricola*
- \* *Vedasi Disciplina di Piano, articolo 117, commi 4 e 5*

### B2. QUALITA' INSEDIATIVA - STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO STRUTTURALE.

Abitanti potenziali	14.100	Fabbisogno			Totale	
		Esistente	Minimo necessario	Previsioni PS	Superficie	Superficie unitaria
Aree per:	mq	mq/ab	mq	mq	mq/ab	
<i>istruzione</i>	62.030	4,5	1.420	63.450	4,5	
<i>attrezzature di interesse comune</i>	132.187	2,5	0	132.187	9,4	
<i>spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</i>	268.461	12,0	0	268.461	19,0	
<i>parcheggi</i>	37.873	6,0	46.727	84.600	6,0	
<b>Totali</b>	<b>500.551</b>	<b>25,0</b>	<b>48.147</b>	<b>548.698</b>	<b>38,9</b>	

*Nota:*

*Nell'ambito dell'UTOE sono previsti ulteriori 82.130 mq di spazi per attrezzature pubbliche d'interesse generale relativi all'Ospedale unico delle Apuane*

### Stralcio PS – Disciplina di piano - Allegato A

#### 5.1.1 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale della città compatta

L'art. 122 della disciplina del PS contiene le disposizioni di piano per il Sottosistema funzionale della città compatta, il nucleo addensato e accentratore di servizi corrisponde alla frazione di Marina Centro, dove una pluralità di funzioni, associata ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato, costituiscono il polo

attrattore della più vasta area che si estende parallelamente alla costa, fino al confine con il Comune di Carrara. Il Sistema presenta punti di forza e di debolezza quali:

- la stagionalità delle funzioni legate ad un turismo concentrato per brevi periodi ed episodi, costituisce l'elemento di fragilità dell'UTOE; al contempo la presenza di grandi contenitori, originariamente destinati a colonie, offre l'opportunità di un loro recupero e riutilizzo e quindi l'innescò di un processo di sviluppo basato sul superamento del degrado edilizio ed urbanistico, che vede anche nella realizzazione del porto turistico uno degli elementi di svolta e di cambiamento, mentre la funzione dominante è quella legata al turismo stagionale associata a sporadici elementi di continuità localizzati nell'ambito del nucleo centrale di Marina Centro e a sporadici episodi di riutilizzo delle colonie, in dettaglio si specificano gli obiettivi che il PS si prefigge per il Sottosistema:
- previsione di nuovi insediamenti e ricucitura del tessuto edilizio, ai fini della formazione di un sistema insediativo compiuto, ordinato ed omogeneo. Devono essere incentivate azioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione del centro di Marina attraverso una gamma diversificata di interventi, ponendo al centro delle strategie territoriali il superamento ed il risanamento delle situazioni di degrado, incentivando il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti. Il RU detta le regole della nuova edificazione, garantendo il completamento ed il riordino del tessuto edilizio, disciplinando l'esecuzione degli interventi con modalità tali da operare una riorganizzazione tipologica e morfologica, collegata ed integrata all'assetto esistente.

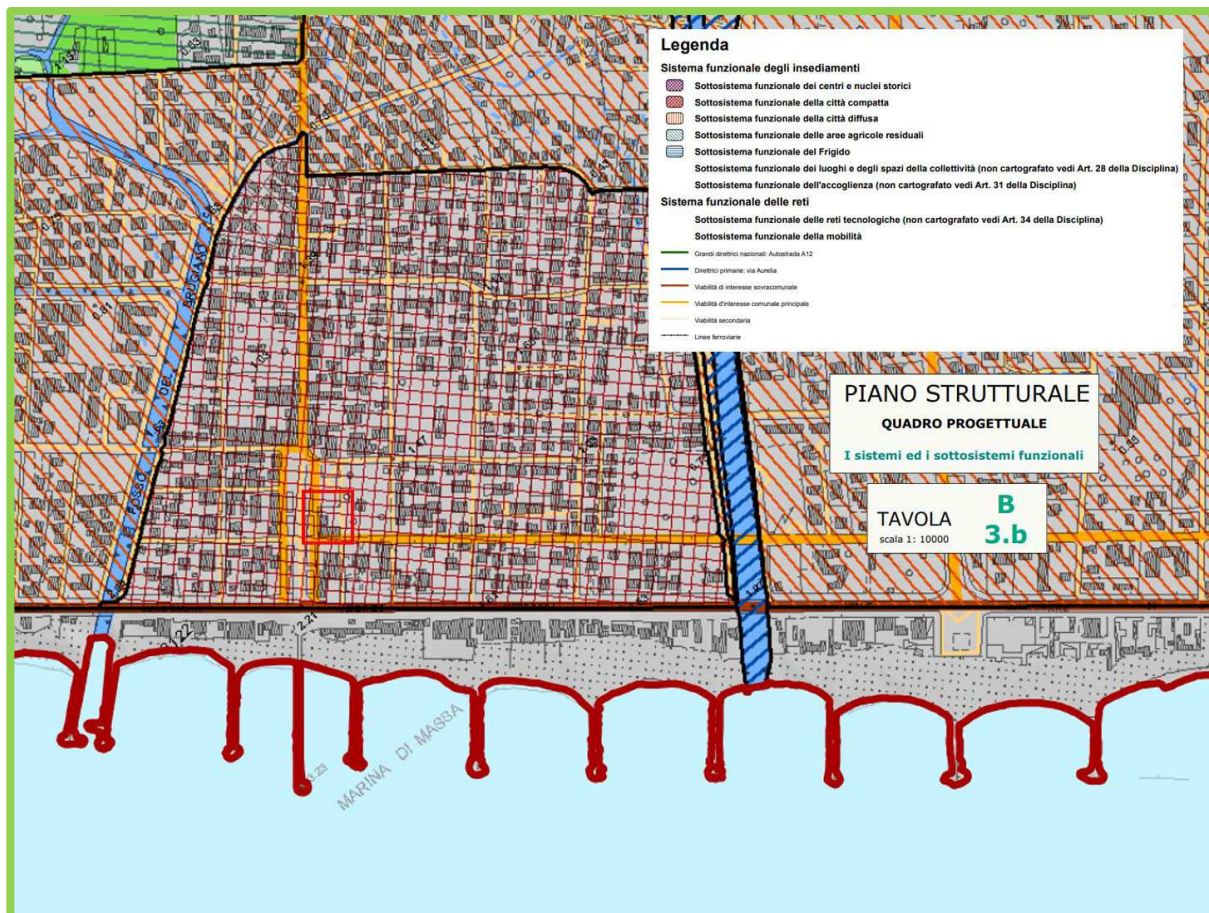
Il PS, in coerenza con la disciplina d'uso del PIT di cui al punto 6.1 – Obiettivo “Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali”, con indicazioni di dettaglio ai punti:

4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;

4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;

4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della “città giardino” e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;





Stralcio PS – TAV. 3.b – I sistemi ed i sottosistemi funzionali

### 5.1.2 Disposizioni per l'UTOE n. 1 – Marina- Partaccia

L'art. 122 della disciplina del PS contiene le disposizioni per l'UTOE n. 1 – Sistema funzionale della città compatta, che di seguito si riportano integralmente.

L'UTOE è caratterizzata da un ambito territoriale di fascia costiera pianeggiante compresa tra il confine con il Comune di Carrara, il limite della zona industriale e l'asse naturale del fiume Frigido. La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza di vaste aree per campeggio alle quali si affianca un'edilizia residenziale prevalentemente distribuita lungo i principali collegamenti viari interni e costituita prevalentemente da unità immobiliari monofamiliari.

Il nucleo addensato e accentratore di servizi corrisponde alla frazione di Marina Centro, dove una pluralità di funzioni, associata ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato, costituiscono il polo attrattore della più vasta area che si estende parallelamente alla costa, fino al confine con il Comune di Carrara.

Questa parte di territorio è caratterizzata dalla prevalente presenza di ampie aree per campeggio, di ex colonie, di residuali squarci di verde agricolo e di una fascia di litorale destinata alla balneazione, sulla quale sono comunque in atto fenomeni erosivi, contrastati da pennelli artificiali e soffolte che hanno in parte recuperato parte delle spiagge.

Punti di forza e di debolezza:



- la stagionalità delle funzioni legate ad un turismo concentrato per brevi periodi ed episodi, costituisce l'elemento di fragilità dell'UTOE; al contempo la presenza di grandi contenitori, originariamente destinati a colonie, offre l'opportunità di un loro recupero e riutilizzo e quindi l'innescò di un processo di sviluppo basato sul superamento del degrado edilizio ed urbanistico, che vede anche nella realizzazione del porto turistico uno degli elementi di svolta e di cambiamento;
- le aree di campeggio presentano situazioni di degrado dovuto alla densità e alla qualità delle strutture che necessitano, pertanto, di iniziative di recupero e riqualificazione;
- la presenza di vaste zone che hanno conservato gli elementi tipici della macchia mediterranea devono essere oggetto di tutela e rafforzamento del patrimonio naturalistico.

Funzione nel contesto urbano:

- la funzione dominante è quella legata al turismo stagionale associata a sporadici elementi di continuità localizzati nell'ambito del nucleo centrale di Marina Centro e a sporadici episodi di riutilizzo delle colonie.

Correlazione con altre UTOE:

- le matrici di collegamento infrastrutturale offrono uno scambio generalizzato con le altre UTOE. L'isolamento dal contesto territoriale determinato dalla vasta zona industriale direttamente a ridosso dell'UTOE, fa prevalere una naturale interazione con la contigua UTOE 2, la quale svolge ruolo di catalizzatore con il territorio nel suo complesso.

L'UTOE è interessata dalla previsione della realizzazione dell'Ospedale Unico Apuano, previsto in posizione centrale rispetto all'asse di via Mattei, e strategica nei confronti dell'UTOE in quanto polo attrattore di livello sovracomunale.

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

- contrasto del fenomeno erosivo attraverso studi ed interventi finalizzati con priorità al naturale ripascimento delle spiagge;
- salvaguardia e rafforzamento dei cordoni dunali e della vegetazione autoctona;
- riqualificazione ed incremento delle aree verdi con pinete;
- riqualificazione degli stabilimenti balneari, delle piazze e degli spazi aperti naturali ed artificiali, con particolare riferimento a quelli compresi tra via Casola e la foce del fiume Frigido, attraverso un riordino complessivo delle strutture e delle funzioni (waterfront), ma anche attraverso un accurato controllo ed inserimento del verde tipico del litorale marino apuano e il miglioramento delle condizioni di accesso e di visibilità;
- realizzazione del porto turistico in correlazione con il porto commerciale di Marina di Carrara attraverso una preventiva verifica delle condizioni di fattibilità, facendo riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni per la pianificazione delle infrastrutture dei porti toscani, nel contesto designato come "Masterplan dei porti toscani" allegato al PIT.

A tal fine la Regione, il Comune di Carrara, il Comune di Massa, la Provincia di Massa - Carrara e l'Autorità Portuale di Marina di Carrara hanno sottoscritto un protocollo d'intesa per l'approvazione del Nuovo Piano Regolatore Portuale e per il conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti anche in anticipazione del RU. Tale adeguamento dovrà avvenire attraverso la procedura dell'accordo

di pianificazione in attuazione del Master-Plan del PIT, con la previsione di un'adeguata infrastrutturazione a servizio del porto turistico e con la valutazione di un corretto riutilizzo delle aree direttamente prospicienti, con particolare riferimento all'ambito compreso tra via delle Pinete, il mare e l'arenile destinato alle attività balneari;

- rivalutazione e valorizzazione dei volumi esistenti rappresentati dalle ex colonie quali contenitori a servizio dell'accoglienza in senso generale, dovendosi intendere per ex colonie tutti gli immobili che in origine avevano tale destinazione anche al fine di preservarne le caratteristiche architettoniche, attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Nell'ambito del riuso, saranno consentite sia finalità culturali, didattiche e sanitarie, sia l'utilizzo per attività turistico ricettive, privilegiando la funzione alberghiera, anche al fine di conseguire un prolungamento della stagionalità, sia la qualificazione per attività culturali – documentali, sia la parziale riconversione a residenze, senza escludere diverse ed innovative destinazioni d'uso purché compatibili con il contesto paesaggistico e naturalistico. Per quanto attiene la parziale riconversione in residenze, questo potrà avvenire esclusivamente per le colonie che, in un quadro di recupero generale, saranno destinate alla funzione alberghiera ed il RU verifica e stabilisce, caso per caso ed a seconda delle varie tipologie degli immobili, della loro localizzazione e della sostenibilità degli interventi di trasformazione, la percentuale di superficie utile lorda da attribuire alla destinazione residenziale, che comunque non potrà superare il 25% del totale della superficie utile lorda esistente al netto delle superfetazioni per ogni singola colonia; gli interventi edilizi su queste strutture non potranno eccedere la categoria della ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti esterni ed eliminazione delle superfetazioni senza recupero delle relative volumetrie; sarà compito di specifici piani attuativi l'elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutarne il cambio parziale di destinazione d'uso;

- riqualificazione e ristrutturazione dell'area dei campeggi, sulla base di una apposita schedatura delle singole strutture, anche in funzione del porto turistico, attraverso un piano di settore che preveda la riduzione delle pavimentazioni impermeabili senza alcuna previsione di nuove aree ed il superamento della criticità rappresentata dalla stagionalità;

- previsioni di nuove infrastrutture viarie di attraversamento parallele alla costa al fine di alleggerire e migliorare la viabilità esistente;

- valorizzazione delle aree agricole residuali che presentano consolidati aspetti di naturalità e di equilibrio ecosistemico;

- previsione di nuovi insediamenti e ricucitura del tessuto edilizio, ai fini della formazione di un sistema insediativo compiuto, ordinato ed omogeneo. Devono essere incentivate azioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

- riqualificazione, eventualmente anche attraverso specifico PdR, dell'ambito insediativo gravante su via Puliche, del tutto carente sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi;

- riqualificazione del centro di Marina attraverso una gamma diversificata di interventi, ponendo al centro delle strategie territoriali il superamento ed il risanamento delle situazioni di degrado, incentivando il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti. Il RU detta le regole della nuova edificazione,

garantendo il completamento ed il riordino del tessuto edilizio, disciplinando l'esecuzione degli interventi con modalità tali da operare una riorganizzazione tipologica e morfologica, collegata ed integrata all'assetto esistente.

### 5.1.3 Coerenza della Variante con le disposizioni del PS

Per quanto specificato ai punti precedenti 5.1, 5.1.1, 5.1.2 analizzate le prerogative della Variante, si esprime la coerenza dei contenuti alle disposizioni riportate nel PS, in quanto gli obiettivi prefissati nel PS vengono conseguiti dagli interventi disposti dal PdR con effetti positivi sul compendio immobiliare oggetto d'intervento e al suo intorno sensibile, delineando una nuova composizione organica del tessuto urbano.

### 5.1.4 Dimensionamento dell'UTOE n. 1 in rapporto alle previsioni del PS

Per quanto riguarda il caso specifico nell'UTOE n. 1 il RU approvato nel 2019 prevede un dimensionamento per la funzione residenziale di recupero pari a 11275 mq di SUL (ad oggi SE), per la funzione commerciale di recupero è prevista una SUL da determinarsi in base alle quantità assegnate in sede di PA al mix di funzioni ammesse nel residuo 24% di SUL complessiva, per la funzione turistico ricettiva di recupero pari a -422 mq di SUL. In dettaglio trattandosi di intervento che non prevede nuova SUL, il PdR prevede una redistribuzione della SUL preesistente all'interno delle destinazioni turistico ricettiva, commerciale e residenziale.

La Variante attraverso il recupero proposto comporta una lieve diminuzione di SE tot. Nel dettaglio si ha un incremento di SE per la destinazione commerciale di 213,67 mq e un decremento per la turistico ricettiva per una quantità di 130,14 mq. Mentre la superficie residenziale esistente verrà interamente riconvertita e destinata a turistico ricettiva.

Nella tabella che segue si riporta il riepilogo delle quantità complessive per ciascuna categoria di funzioni previste nel RU in rapporto alle previsioni del PS.

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
<b>Recupero (mq)</b>	<b>245</b>		<b>955</b>	
<b>Nuova Edificazione (mq)</b>	<b>220</b>			
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)		Parcheggi pubblici (mq)
	<b>610</b>			<b>547</b>
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)		Viabilità (mq)

*Estratto scheda d'ambito – pag. 1*

				<b>UTOE 1</b>
<b>DIMENSIONAMENTO (mq)</b>		<b>PS</b>	<b>40% PS</b>	<b>1° RU</b>
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	89.260	35.704	1.810
	RECUPERO	39.600	15.840	11.275
	<b>TOTALE</b>	<b>128.860</b>	<b>51.544</b>	<b>13.085</b>
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	13.673	5.469	4.416
	RECUPERO	9.115	3.646	*
	<b>TOTALE</b>	<b>22.788</b>	<b>9.115</b>	<b>8.336</b>
TURISTICO-RICETTIVA Dato espresso in posti letto 1posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	1.370	548	323
	RECUPERO	-1.450	-580	-422
	<b>TOTALE</b>	<b>-80</b>	<b>-32</b>	<b>-93**</b>
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	27.150	10.860	0
	RECUPERO	0	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>27.150</b>	<b>10.860</b>	<b>0</b>
<b>STANDARD URBANISTICI (mq)</b>		<b>PS</b>	<b>40% PS</b>	<b>1° RU</b>
ISTRUZIONE		8.397	3.359	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	52.448
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	50.984
PARCHEGGI		46.727	18.691	13.700

#### UTOE 1

\* SUL da determinarsi in base alle quantità assegnate in sede di PA al mix delle funzioni ammesse nel residuo 24% di SUL complessiva.

\*\* Quantità comprensiva della riduzione dei 32 posti letto all'interno dei PAC

### *Dimensionamento UTOE 1 PS 40%*

Il PS vigente Variante 27/3/2015, si configura come l'atto di governo di territorio gerarchicamente posto al vertice del sistema di pianificazione territoriale in Toscana, al quale devono conformarsi i vari livelli di pianificazione provinciale e comunale. L'art. 20 della disciplina del PIT/PPR dispone che tutti gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, devono conformarsi alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice del Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Comune di Massa ha approvato con DCC n. 117 del 20/07/2021 il “Regolamento Urbanistico, modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR al fine di esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi e prescrizioni dettati dallo stesso PIT/PPR”; tale documento costituisce un'integrazione al documento per la verifica di conformità del RU al PIT/PPR allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019.

Il Documento di cui trattasi dà atto della conformità del RU al PIT/PPR nella sua interezza ed effettua verifiche puntuali che hanno ad oggetto gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT/PPR che incidono su alcuni casi specifici nessuno dei quali di interesse della variante in oggetto. In particolare, sono stati considerati:

- la Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana;
- l'Allegato - Disciplina dei Beni Paesaggistici ai sensi degli Artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 21/10/1968 GU 287 del 1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso;
- l'Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge: Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n. 227.

La variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, per dimensione, localizzazione e contenuti, non incide sul PIT/PPR, come indicato ai punti precedenti 5.1.3 e 5.1.4 e al successivo punto 5.3.

## **5.2 Coerenza con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), approvato con DCR n. 37 del 27/3/2015, si configura come l'atto di governo di territorio gerarchicamente posto al vertice del sistema di pianificazione territoriale in Toscana, al quale devono conformarsi i vari livelli di pianificazione provinciale e comunale.

L'art. 20 della disciplina del PIT/PPR dispone che tutti gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, devono conformarsi alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice del Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Comune di Massa ha approvato con DCC n. 117 del 20/07/2021 il “Regolamento Urbanistico, modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR al fine di esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi e prescrizioni dettati dallo stesso PIT/PPR”; tale documento costituisce un'integrazione al documento per la verifica di conformità del RU al PIT/PPR allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019.

Il Documento di cui trattasi dà atto della conformità del RU al PIT/PPR nella sua interezza ed effettua



verifiche puntuali che hanno ad oggetto gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT/PPR che incidono su alcuni casi specifici nessuno dei quali di interesse della variante in oggetto. In particolare sono stati considerati:

- la Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana;
- l'Allegato - Disciplina dei Beni Paesaggistici ai sensi degli Artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 21/10/1968 GU 287 del 1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso;
- l'Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge: Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n. 227.

La variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, per dimensione, localizzazione e contenuti, non incide sul PIT/PPR. A dimostrazione di tale affermazione si riportano i principali temi con a lato un breve commento: Invarianti strutturali PIT/PPR.

<b>Invariante I:</b> i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	Non pertinente	
<b>Invariante II:</b> i caratteri ecosistemici dei paesaggi - sistema collinare di valore paesistico e agricolo - sistema fluviale e reticolo idrografico dei canali - sistema litoraneo/costiero	Non pertinente	
<b>Invariante III:</b> il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali. Disposizioni per i centri e i nuclei storici	Non pertinente	
<b>Invariante IV:</b> i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	Non pertinente	
<b>Obiettivi di salvaguardia PIT/PPR</b>		
<b>Obiettivo 1.</b> Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo	Non pertinente	
<b>Obiettivo 2.</b> Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina	Non pertinente	
<b>Obiettivo 3.</b> Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera	Non pertinente	
<b>Obiettivo 4.</b> Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali	Invariante	Questo obiettivo è perseguibile sia con la funzione industriale, sia con quella del commercio all'ingrosso. Generalmente gli insediamenti commerciali danno maggiori garanzie di qualità architettonica e migliore inserimento nel paesaggio rispetto all'industria.

### 5.3 Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara

Il PTCP è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 29 settembre 1999, quindi in anticipo rispetto alla definitiva approvazione del PIT regionale e comunque conformemente alle previsioni del PIT allora in corso di definizione. Di seguito si analizzano le coerenze con gli articoli delle Norme del PTCP riferibili all'area.

Come specificato all'art. 1, Obiettivi strutturali e strategici del PTC, con il PTC la Provincia si pone di raggiungere seguenti obiettivi strutturali di carattere generale:

A. Salvaguardia e tutela del territorio provinciale nei suoi aspetti fisici, idrogeologici, ambientali attraverso azioni di indirizzo e controllo delle trasformazioni del territorio (vincolo idrogeologico, D.C.R. 230/94), azioni per la promozione di interventi di valorizzazione ambientale (L.R.49/95), di recupero di aree con propensione al dissesto, azioni per l'incentivazione del presidio umano nel territorio aperto attraverso la definizione della disciplina prevista dall'articolo 7 della L.R. 64/95.

B. Valorizzazione delle risorse essenziale che caratterizzano il territorio provinciale con particolare riferimento agli ambiti montani (crinali appenninici, Alpi Apuane), agli ambiti costieri, alle risorse con forte valenza economica nel quadro dell'economia provinciali quali il marmo, le acque oligominerali, i documenti materiali della cultura, il mare, l'ambiente naturale.

C. Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali.

La Provincia pone quale obiettivo generale del PTC quello dello sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali, la Lunigiana e la zona Costiera, cercando di favorire, attraverso azione di programmazione e attraverso indicazioni, indirizzi e prescrizioni ai Comuni:

- la riqualificazione degli insediamenti;
- l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio;
- l'individuazione dei punti di forza e di debolezza dell'insieme delle risorse;
- l'individuazione delle azioni per il superamento dei conflitti che possono limitare lo sviluppo sostenibile, la riorganizzazione sul territorio delle funzioni e dei servizi;
- l'assunzione di obiettivi ambientali "condivisi" per la riqualificazione degli organismi urbani;
- la verifica dei tradizionali parametri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti, in relazione a parametri di tipo ambientali quali la consistenza delle risorse e il loro grado di vulnerabilità.

In particolare, è perseguito l'obiettivo della limitazione del ricorso a nuovi impegni di suolo a fini insediativi ai soli casi in cui non sussistano alternative al riuso e comunque nel rispetto delle risorse territoriali e del loro grado di vulnerabilità.

La disciplina del RU vigente contiene specifiche norme per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. La Variante da un lato prevede una proposta di rigenerazione dell'area a fini ricettivi, evitando il ricorso a nuovi impegni di suolo, andando ad utilizzare una porzione di terreno al fine del riuso, nel rispetto delle risorse territoriali.

L'art. 32 - Insediamenti prevalentemente residenziali, specifica che:

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali o misti, al fine di ridurre il consumo del territorio rurale e per una migliore utilizzazione delle aree edificate nonché per la concentrazione delle risorse e per l'utilizzazione ottimale delle urbanizzazioni esistenti, sono obiettivi operativi:

- dimensionare, specializzare, integrare e distribuire in modo organico nei tessuti insediativi, il complesso delle funzioni urbane, direzionali, terziarie, commerciali e dei servizi pubblici e privati di interesse generale, privilegiando modalità che non inducano inutile mobilità, anche attraverso un adeguato sviluppo ed uso delle reti informatiche;
- individuare i tessuti radi ed informi caratterizzati da degrado insediativo ed ambientale suscettibili di trasformazione nel loro impianto strutturale e nelle destinazioni d'uso in cui localizzare prioritariamente nuovi insediamenti secondo le finalità di cui al 4° comma all'art. 5 della legge regionale, ai fini di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo;
- riordinare sistematicamente la circolazione veicolare e del trasporto pubblico locale, della sosta sulla viabilità pubblica in modo da riqualificare gli insediamenti e recuperare le infrastrutture urbane ad uso collettivo.

La Variante urbanistica di cui trattasi non incide o interferisce con il quadro programmatico e progettuale delineato dal PTC provinciale, pertanto gli obiettivi prefissati dal piano di recupero si allineano a quanto disciplinato nel PTCP provinciale.

## 5.4 Piani settoriali

### 5.4.1 Piano ambientale e Energetico regionale (Paer)

Il Piano Ambientale ed Energetico Regionale (Paer), istituito dalla L.R. 14/2007 è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n.10 dell'11 febbraio 2015.

Il Paer si configura come lo strumento per la programmazione ambientale ed energetica della Regione Toscana, e assorbe i contenuti del vecchio Pier (Piano Indirizzo Energetico Regionale), del Praa (Piano Regionale di Azione Ambientale) e del Programma regionale per le Aree Protette.

Il Paer attua il Programma Regionale di Sviluppo (Prs) 2011-2015 e si inserisce nel contesto della programmazione comunitaria 2014-2020, al fine di sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, in un'ottica di contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici e prevenzione e gestione dei rischi.

Obiettivi del PAER:

- Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili;
- Tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità (individuazione aree non idonee agli impianti di produzione di energia elettrica eolico, biomasse fotovoltaico);
- Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita;
- Promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali (con particolare riferimento alla risorsa acqua).

L'ottemperanza alle prescrizioni contenute nella scheda di Ambito precedentemente citata assicura la coerenza della variante con le previsioni del PAER.

La Variante proposta, andando a migliorare le prestazioni dell'involucro edilizio del fabbricato, e la dotazione di nuovi impianti di produzione di energia termica di massima efficienza energetica, con l'integrazione alla produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici e solare termico), nonché la

gestione puntuale delle temperature interne integrate dalla gestione attraverso VMC, consentiranno notevoli risparmi di energia elettrica necessaria alla produzione di ACS e al riscaldamento/raffrescamento delle unità immobiliari.

#### **5.4.2 Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM)**

Il PRIIM è stato approvato con DCR n. 18 del 12/02/2014.

Il Piano definisce il quadro conoscitivo relativo allo stato delle infrastrutture e all'offerta dei servizi, individua le strategie, gli obiettivi generali e specifici, le tipologie di intervento, il quadro delle risorse attivabili e i criteri di spesa.

In sintesi, gli obiettivi generali del PRIIM sono volti a:

1. Realizzare le grandi opere per la mobilità di interesse nazionale e regionale;
2. Qualificare il sistema dei servizi di trasporto pubblico;
3. Sviluppare azioni per la mobilità sostenibile e per il miglioramento dei livelli di sicurezza stradale e ferroviaria;
4. Potenziare la piattaforma logistica toscana;
5. Promuovere azioni trasversali per informazione e comunicazione, ricerca e innovazione, sistemi di trasporto intelligenti.

Il PRIIM è oggetto di costante monitoraggio, l'ultimo è stato effettuato nell'anno 2020, la variante di cui trattasi per dimensioni (interessa un unico lotto del compendio ex Dalmine) e per contenuti (le funzioni industriale e di commercio all'ingrosso sono simili per quanto riguarda il sistema infrastrutturale e della mobilità) non ha alcuna incidenza sul Piano in oggetto.

#### **5.4.3 Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica delle aree inquinate (PRB)**

Il 18 novembre 2014 il Consiglio regionale con propria deliberazione n. 94 ha approvato definitivamente il "Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB)".

Il PRB, redatto secondo quanto indicato dalla legge regionale 25/1998 e dal decreto legislativo 152/2006, è lo strumento di programmazione unitaria attraverso il quale la Regione definisce in maniera integrata le politiche in materia di prevenzione, riciclo, recupero e smaltimento dei rifiuti, nonché di gestione dei siti inquinati da bonificare.

Il PRB approvato in uno scenario di riferimento fissato al 2020, vuole attraverso le azioni in esso contenute dare piena applicazione alla gerarchia europea di gestione dei rifiuti.

Il Piano è stato modificato con delibera del Consiglio regionale n. 55 del 26 luglio 2017. La modifica ha come obiettivo la razionalizzazione della dotazione impiantistica, con particolare riferimento all'attuazione dell'autosufficienza e dell'efficienza economica nella gestione dei rifiuti.

Obiettivi del PRB:

- Prevenzione della formazione dei rifiuti, con una riduzione dell'intensità di produzione dei rifiuti pro capite (da un minimo di 20 kg/ab ad almeno 50 kg/ab) e per unità di consumo.
- Raccolta differenziata dei rifiuti urbani fino a raggiungere il 70% del totale dei rifiuti urbani, passando dalle circa 900.000 t/a attuali a circa 1,7 milioni di t/a.
- Realizzare un riciclo effettivo di materia da rifiuti urbani di almeno il 60% degli stessi.
- Portare il recupero energetico dall'attuale 13% al 20% dei rifiuti urbani, al netto degli scarti da RD, corrispondente a circa 475.000 t/anno.
- Portare i conferimenti in discarica dall'attuale 42% a un massimo del 10% dei rifiuti urbani (al netto della quota degli scarti da RD), corrispondente a circa 237.000 t/anno complessive.
- i rifiuti prodotti dalle attività che si andranno ad insediare saranno costituiti in via primaria di carattere alimentare derivanti dalle attività di ristorazione/bar e dalle utenze residenziali presenti. Limitatamente alla funzione commerciale saranno costituiti da imballaggi che risultano pressoché riciclabili al 100%.
- al fine di una completa mitigazione ed integrazione nel contesto urbano dei contenitori di rifiuti suddivisi per tipologia, è prevista la realizzazione di un manufatto disposto nel confine monti/Viareggio in adiacenza al volume tecnico contenente i sottoservizi.

#### 5.4.4 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

Il compendio immobiliare oggetto d'intervento non ricade in ambito di rischio idraulico La figura che segue riporta la pericolosità idraulica ai sensi del PAI.

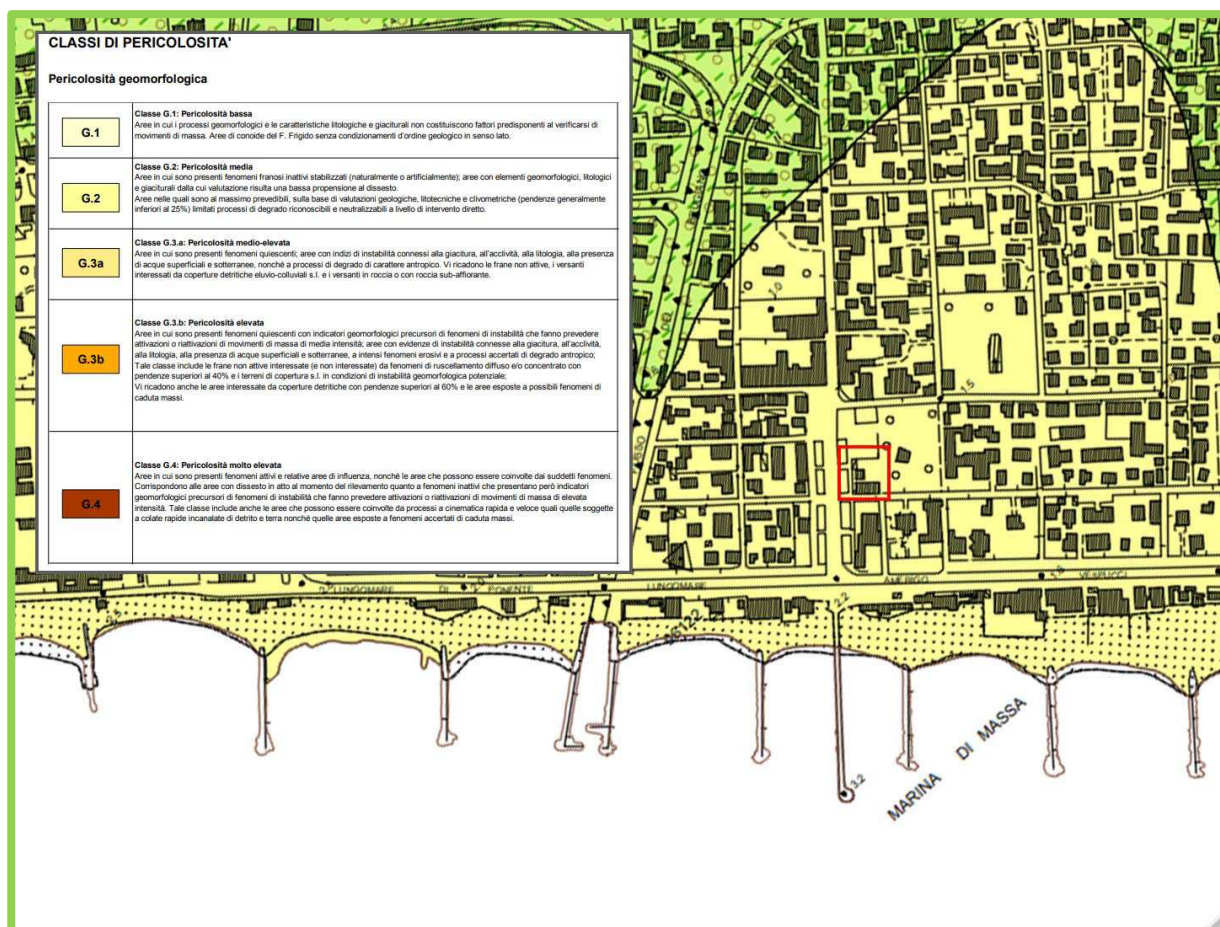


Stralcio PS – T.08 – Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del PAI



Si specifica in applicazione alla “Direttiva Alluvioni”, negli ex bacini regionali toscani di cui al PAI relativamente alla pericolosità idraulica, che la stessa è stata abrogata e sostituita integralmente dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (si veda il successivo punto 5.4.6), pertanto il PAI si applica esclusivamente per la parte riguardante gli ambiti ricadenti in pericolosità geomorfologica interessati da frane e/o dissesti di natura geomorfologica.

Secondo tale disciplina, l’area d’intervento risulta ricompresa nell’abito a pericolosità geomorfologica media “G2”, come riportato dalla cartografia di Piano identificata “dissesti geomorfologici” adottato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n.20 del 20 dicembre 2019.



Stralcio PS – TAV. 11pgm – carta delle aree a pericolosità geomorfologica

#### 5.4.5 Piano stralcio della risorsa idrica del bacino Toscana Nord

In conseguenza all’entrata in vigore della nuova normativa del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), si attuano le previsioni di cui al successivo punto 5.4.6.

#### 5.4.6 Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto dell’Appennino settentrionale (PGRA)

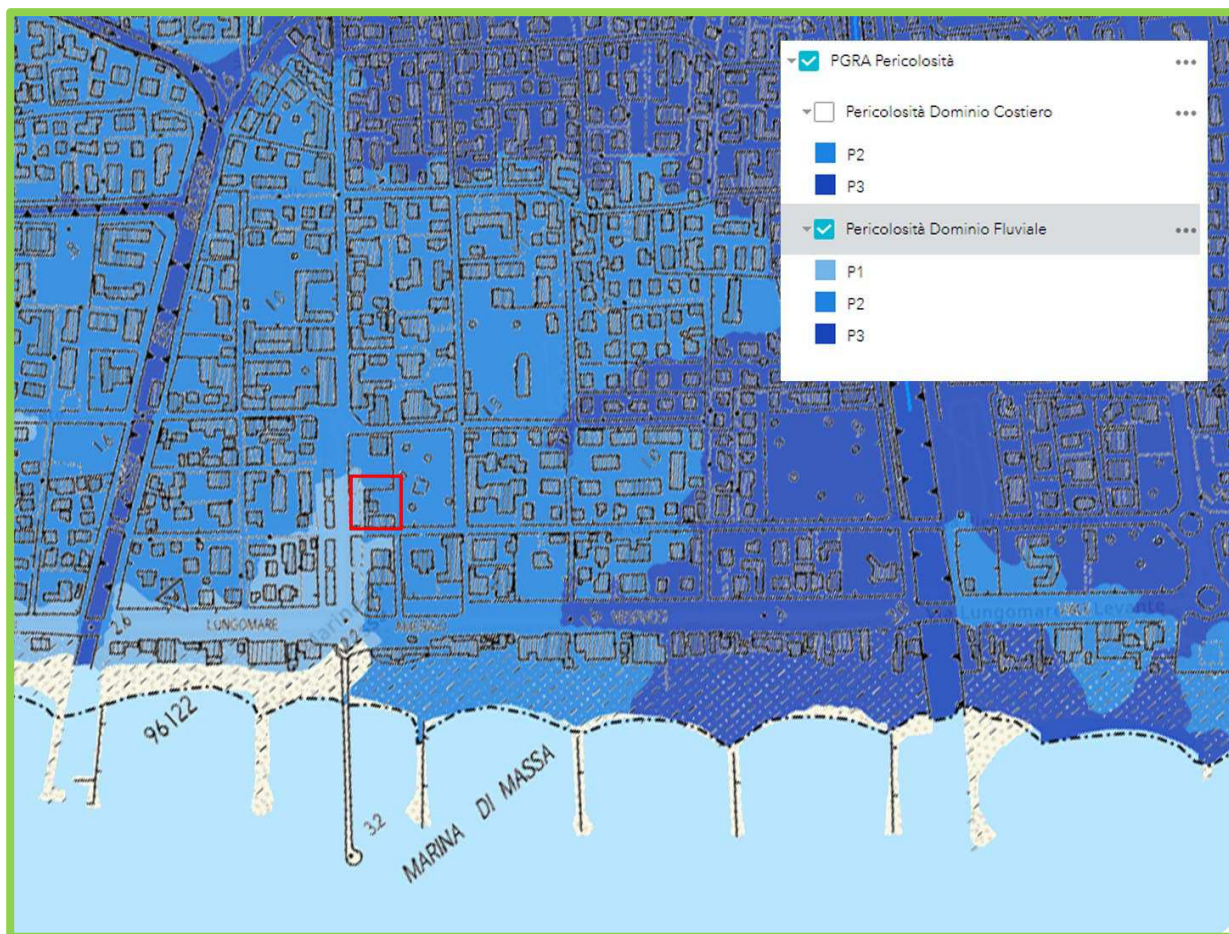
Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. ‘Direttiva Alluvioni’) e mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della

salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

Nell'ordinamento italiano la direttiva è stata recepita con il d.lgs. n. 49/2010 che ha individuato nelle Autorità di bacino distrettuali i soggetti competenti per gli adempimenti legati alla direttiva stessa e nelle regioni – in coordinamento tra loro e col Dipartimento Nazionale della Protezione Civile – gli enti incaricati di predisporre ed attuare, per il territorio del distretto a cui afferiscono, il sistema di allertamento per il rischio idraulico ai fini di protezione civile.

Nella figura che segue è riportato stralcio della mappatura del rischio con individuazione dell'area in esame.

Come si può osservare, l'area di intervento ricade nella fascia di pericolosità P2, pertanto l'intervento risulta ammissibile con un rischio idraulico pari a R2.



*PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera*

#### 5.4.7 Piano dell'Autorità idrica Toscana (AIT)

Il Piano di Ambito Toscano dell'Autorità Idrica Toscana è stato approvato con Delibera n. 7 del 31 marzo del 2016 è lo strumento che definisce le strategie e gli obiettivi ai fini della tutela della risorsa idrica, a tal riguardo dispone una ricognizione dello stato di fatto riguardante nel dettaglio:

- la programmazione nel tempo degli investimenti necessari per rispondere alla esigenza di raggiungere i livelli di servizio stabiliti per Legge (dotazione idrica per abitante, abbattimento delle perdite, ottimizzazione delle reti e depurazione);

- la struttura gestionale sulla base delle necessità e delle situazioni esistenti;
- la tariffa del servizio idrico integrato che tiene conto della necessità della copertura integrale dei costi gestionali e del Piano degli interventi.

Per quanto attiene la disciplina di Piano per gli effetti attesi e le strategie impiegate, si specifica che la variante proposta in relazione al suo modestissimo impatto sulla risorsa idrica risulta irrilevante rispetto alle previsioni del Piano. Si evidenzia che il carico urbanistico gravante sulle unità immobiliari in considerazione delle destinazioni d'uso risulta invariato rispetto alla precedente conformazione, pertanto non vi è aggravio del dispendio della risorsa idrica.

#### **5.4.8 Piano di tutela delle acque del Bacino Toscana Nord**

Il Piano di Tutela delle Acque della Toscana è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 25 gennaio 2005. Con la delibera n. 11 del 10 gennaio 2017 la Regione ha avviato il procedimento di aggiornamento del Piano tuttora in corso.

Il Piano di Tutela delle Acque, previsto dall' art.121 del D.Lgs n.152/2006 "Norme in materia ambientale" è lo strumento per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei e la protezione e valorizzazione delle risorse idriche.

Il Piano di Gestione Acque di ogni distretto idrografico è piano stralcio del piano di bacino, ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs. 152/2006, per quanto riguarda la tutela delle acque e la gestione delle risorse idriche.

Le principali criticità individuate per il bacino Toscana Nord riguardano:

- Fenomeni di salinizzazione delle acque della falda freatica della pianura costiera sia nella zona topograficamente depressa ai bordi delle conoidi pedemontane, sia nella fascia più prossima al:
  - mare costituita dalle sabbie di spiaggia e di duna.
- Inquinamento di origine antropica dei corpi idrici superficiali e profondi.
- Inquinamento "residuo" di origine industriale.
- Inquinamento e torbidità delle sorgenti carsiche captate ad uso idropotabile connesso con l'attività estrattiva.
- Presenza di marcate depressioni piezometriche, in alcuni punti con quota prossima o inferiore allo zero s.l.m. e deciso abbassamento delle falde acquifere della pianura costiera nei periodi di magra, ove peraltro i prelievi si incrementano (nei periodi di minima ricarica degli acquiferi).
- Propensione alla subsidenza.

Nel Piano vengono altresì individuate le azioni da intraprendere per superare le criticità di cui sopra, tra cui, pertinenti alla variante proposta:

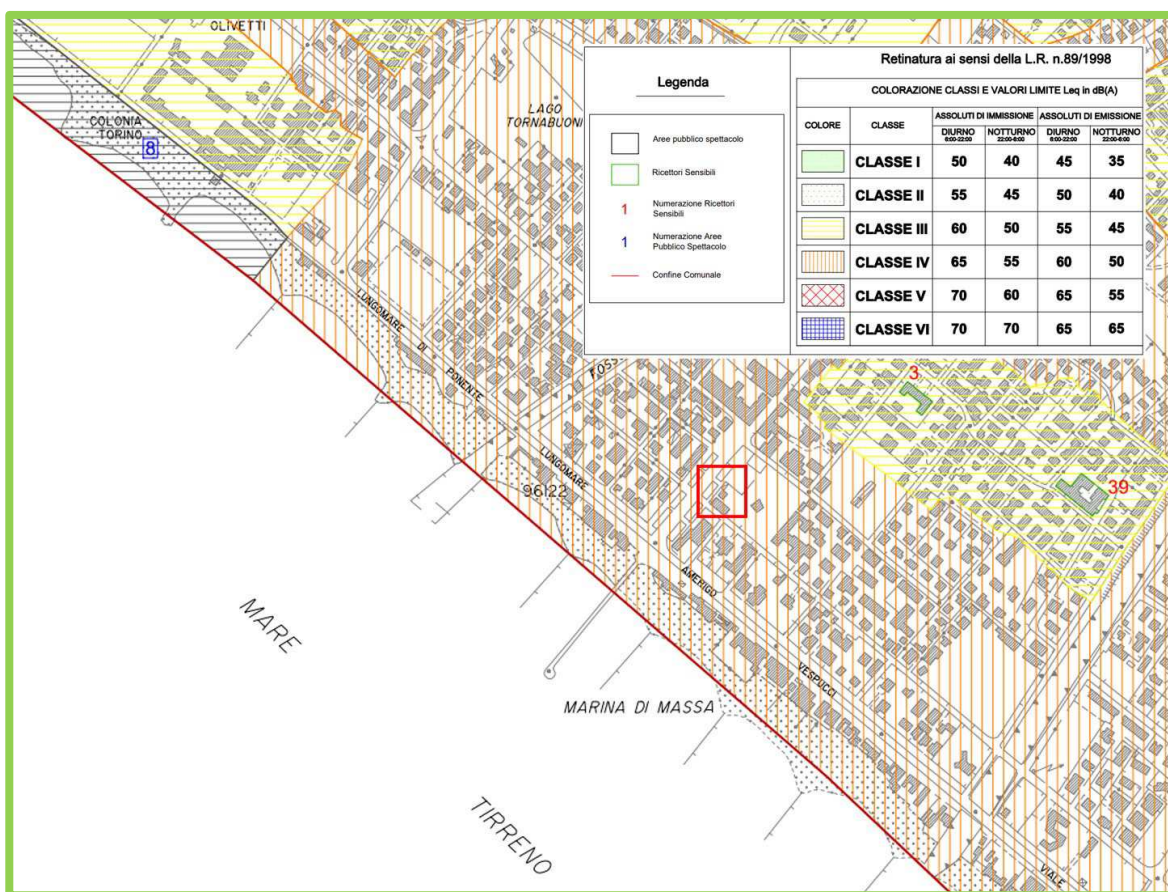
- favorire l'aumento delle superfici di infiltrazione dell'acqua piovana, che rappresenta la sola fonte di ricarica della falda;
- evitare effetti negativi della salinizzazione dell'acqua di falda indotti dalle opere di realizzazione dei volumi interrati.



Per quanto attiene gli obiettivi generali del Piano sui risparmi e contenimento dell'uso della risorsa idrica, si specifica che la variante è coerente con gli obiettivi di cui sopra in quanto riduce il consumo idrico complessivo.

#### 5.4.9 Piano di Classificazione Acustica

Il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Massa è stato approvato con DCC del 03/02/2009, per il quale il Piano di zonizzazione acustica del PS prescrive per il centro di Marina di Massa la classificazione in Classe IV per la seguente motivazione: *“la quasi totalità del centro di Marina di Massa è stata classificata in classe IV in virtù dell'intensa attività abitativa e commerciale, connessa all'attività turistica estiva, e della presenza delle arterie principali che convergono in questa area unendo il centro città con la zona balneare”*. Pertanto l'area oggetto di variante ricade in Classe IV, con emissioni acustiche massime di immissione di 65 db (diurno), 55 db (notturno), e di emissione 60 db (diurno), 50 db (notturno). La Variante non richiede modifica alla classificazione acustica comunale e il PA è corredato di una valutazione in fase di progetto dei requisiti acustici passivi DPCM 05/12/97.



Cartografia della classificazione acustica del territorio comunale

## 6 CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA L.R. 65/2014

Alla luce di quanto specificato ai punti precedenti della Relazione generale e per quanto indicato nei grafici, ed elaborati tecnici costituenti la Variante al RU in oggetto, il sottoscritto progettista dichiara e certifica che la stessa risponde pienamente ed esaurientemente ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Si specifica che per quanto attinente agli obiettivi e gli effetti della Variante, la rispondenza dei contenuti è significata nelle seguenti modalità:

- Piena coerenza esterna agli strumenti di pianificazione sovraordinata, riportata al capitolo 5 della Relazione generale, in particolare ai paragrafi dal 5.2, 5.3 e 5.4;
- Piena coerenza interna con il PS e il RU, riportata al capitolo 5 della Relazione generale, in particolare al paragrafo 5.1; il rispetto delle disposizioni richiamate al comma 2 lett. c) è descritto al capitolo 3 della Relazione generale, in particolare al paragrafo 3.4.

### Il Tecnico



Architetto  
**ANDREONI**  
Marco